



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 á Madrid en los arrendamientos de
 Casas, tasa de ellas, pago de alquileres,
 y demás que expresa.

Año



1792.

EN MADRID:

EN LA IMPRENTA DE LA VIUDA E HIJO DE MARIN.

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 a Madrid en los arrendamientos de
Casas, casa de ellas, pago de alquileres,
y demas que expresa.



1792.

Año

EN MADRID:

EN LA IMPRENTA DE LA VIUDA E HIJO DE MARIN.



AUTO.

SEÑORES DE GOBIERNO.
S. E.

D. Pablo Ferrandiz
Bendicho.
El Baron del Solar
de Espinosa.
D. Manuel Fernandez
de Vallejo.
D. Miguel de Mendinueta.
D. Pedro Joaquin
de Murcia.
D. Antonio Cano
Manuel.
D. Mariano Colón.
D. Juan Antonio
Velarde y Cienfuegos.

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 freqüentes 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 exâminado este asunto con el cuidado que exîge 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.

1. 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 Cuarteles, 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 Cuarteles.

2. 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 demás, y no conformándose el mayor en edad.

3. 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 empezándose 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.

4. 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 , entendiéndose derechamente y sin litigio con los Dueños , con tal que al Inquilino principal que subarrendó , se le rebaje la cantidad del subarriendo que hizo, y ha de percibir el Dueño de la Casa.

5. 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 dejase , el Dueño ó Administrador le devolverá á prorrata la cantidad que corresponda al tiempo que faltáre para cumplir el medio año , y lo mismo se entienda con los alquileres que se anticipan en las habitaciones que se pagan por meses.

6. No puedan los Dueños y Administradores tener sin uso y cerradas las Casas ; y los Jueces les obliguen á que las arrienden á pre-

cios 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.

7 Las personas que saliesen de la Corte con destino, ó por largo tiempo, no puedan retener sus habitaciones, ni con pretexto de dejar en ellas parte de su familia; pero esta prohibicion no deberá entenderse con los que se ausentasen por falta de salud, comision, ú otra causa temporal de corta duracion.

8 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, haciéndose 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.

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

10 Quando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias Casas, los Inquilinos las dexen y desocupen sin pleyto en el preciso y perentorio termino de quarenta dias, prestante

do caucion de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados quatro años.

11 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 demás de que se compongan, sin llevar por via de adeala, ni otro pretexto cantidad alguna, y la Casa ó habitacion en que estubiese situada vaya con el precio que pagaba el Inquilino.

12 Sobre el contenido de estas reglas, mediante ser claras, los Jueces no admitan demandas, ni contextaciones, y las que admitieren las determinen de plano, y sin figura de juicio.

13 Y asimismo mandaron que este Auto se imprima é inserte en los Acordados, y comunique á la Sala de Alcaldes de Casa y Corte, al Corregidor de Madrid, sus Tenientes, y demás á quienes corresponda. Y lo rubricaron. =
Está rubricado.

Es copia de su original, de que certifico.

EN MADRID

En el día de Mayo de 1788.

