

# EL ABOGADO DE LAS FAMILIAS,

PERIÓDICO SEMANAL Y LITERARIO.

Año 1.º

Núm. 47.

## SECCION DOCTRINAL.

### MODELO DE UNA ESCRITURA DE ARRENDAMIENTO DE HEREDAD.

Con el mayor gusto insertamos en nuestro periódico el siguiente modelo de escritura de arrendamiento, que el ilustrado Notario de esta ciudad D. Narciso Gifre y de Bahí, suscriptor á nuestro periódico, presentó á la Junta de agricultura de la provincia para optar al premio ofrecido por dicha corporacion en el artículo 2.º del programa que insertamos en el número 39: creemos que el laborioso Sr. Gifre ha hecho un servicio á los propietarios con el presente trabajo en el cual hallarán cláusulas utilísimas que les convendrá tener presentes al tiempo de celebrar los arriendos de sus fincas. Dice así:

En la ciudad de Gerona á los catorce de Octubre de mil ocho cientos cincuenta y seis: D. N. N. natural y vecino de (tal pueblo,) *arrienda* por tiempo de cinco años, que empezarán en veinte y cinco de Diciembre del corriente año y concluirán en veinte y cuatro del mismo mes del año próximo de mil ochocientos sesenta y uno, á D. N. N. parcero, natural y vecino de (tal pueblo) el manso llamado *Camps*, sito en el término de (tal pueblo), compuesto de casa, era, pajar, corral y demás edificios anejos, tierras de cultivo, viñedo, olivar y bosque, comprendidas en diferentes piezas de tierras, formando una superficie en globo de ciento cincuenta vesanas, poco mas ó menos; bajo los pactos que siguen á continuacion.

1.º El colono con su familia y ganado deberá habitar la casa del manso y demás edificios con prohibicion de subarrendarlo. Se reserva el arrendador el cuarto de medio dia del primer piso de la casa para sí y su familia, á quienes deberá el colono prestar los alimentos y cuidar de las caballerias durante su permanencia, abonándole aquel el precio de dichos alimentos y el valor del pienso.

2.º El colono deberá tener constantemente para el cultivo de las tierras, por lo menos cuatro yuntas, tres de bueyes, y una de yeguas ú otras caballerias mayores, con los mozos de labranza y jornaleros necesarios para el perfecto arreglo de las tierras en sus ocasiones oportunas. Estercolará los campos cada dos años á razon de cinco carretadas de estiércol bueno por cada vesana, y respecto á la parte de tierra que no pueda ser abonada así, lo verificará por medio de la siembra de altramuces, trevol rojo, arbejas &c, cuyas plantas, al principiarse la florescencia, enterradas por medio de una buena reja, suplirán la falta del estiércol.

Buscará además para la siembra semillas de buena calidad y limpias y escardará en debida forma, practicando cuantos trabajos sean necesarios á fin

de obtener los mas beneficiosos resultados, y de mantener las tierras en buen estado de produccion.

La parte de viñedo y olivar la abonará con los desperdicios de la era y otros estiércoles, que por hallarse llenos de granas perjudicarian en vez de beneficiar los campos; y dará á aquellos las labores segun uso de buen cultivador, cabándolos y arándolos, si el terreno lo permite, dos veces al año.

3.º El arrendador se reserva la facultad de esplotar las tierras del manso, bien sea convirtiéndolas á regadio, á prados artificiales, ó bien á otros objetos de mejora. En este caso el colono será indemnizado rebajándole la parte de precio que corresponda, la que estimarán ambos interesados ó en su defecto arbitradores y tercero, elegidos segun por punto general se dirá mas abajo. Hecha la mejora, el colono será preferido tan solo durante el tiempo de este contrato, á todo otro arrendatario siempre que lo quiera á igual precio y pactos.

4.º El arrendador se reserva para sí el bosque de corcho, cuya conservacion y acarreo á la casa del manso vendrá á cargo del arrendatario, teniendo en compensacion la facultad de utilizar dicho bosque para su ganado y estraer la leña para su uso, si bien no podrá criar cabras, por el daño que ocasionan á los arbustos, los cuales salvará de todo percance que imposibilite su vegetacion y crecimiento.

5.º El arrendatario tendrá la facultad de hacer en las tierras de la heredad las mejoras que aumenten la renta de las mismas poniendolo primero en conocimiento del propietario, al cual responderá de todo perjuicio que su nuevo sistema pueda causar á aquellas; pero en premio de sus desvelos no se le aumentará el precio, que ahora se prefija en este contrato, durante el término del mismo y dos años mas, para cuyo caso el tiempo del contrato será de siete años.

6.º A fin de que el colono obtenga mayor cantidad de paja y para que las malas yerbas vayan desapareciendo de los campos, se impone á aquel la obligacion de segar las mieses con el *dalle*, cuyo uso es á propósito para obtener ambas ventajas.

7.º El arrendatario tendrá el deber de usar del *cono-trillo*, y del *corta pajas*, si este es posible obtenerlo, el 1.º para desgranar las mieses y legumbres, porque así, á mas de aprovechar mejor el fruto, obtendrá por medio del 2.º mejor paja para el ganado mezclándola con buenos forrajes, si los tiene.

8.º El colono acondicionará en sus competentes edificios la paja y particularmente las forrajes de la heredad, y deberá consumirlos á beneficio del ganado y obtencion de estiércol para abono de las tierras, á cuyo fin tendrá montado el estercolero con arreglo á las instrucciones que se le den por el propietario, y en su falta, segun la costumbre de los labradores del pais: queda privado de vender parte alguna tanto de paja, yerbas ó forrajes como de estiércol y de destinarlo á usos agenos de la heredad.

9.º El arrendatario podrá sembrar de rastrojo las tierras que le parezca para la manutencion del ganado y no mas, debiendo en este caso proporcionarse todo el lanar posible, el cual mientras el tiempo lo permita, pasará las noches acorralado en los campos con objeto de beneficiarlos; pero será condicion precisa que las semillas sembradas sean comidas por el ganado, se-

gadas ò cubiertas antes de echar las espigas; salva la parte necesaria para semillas por los forrajes del año siguiente y no mas.

10. Queda privado el colono de sembrar maíz, mijo, panizo, mielga, á otro grano, conocido por *estibatges*; pero podrá practicarlo si abona las tierras de modo que queden en aptitud de admitir despues la cosecha sucesiva ó inmediata.

11. Deberá el colono escamondar todos los árboles, asi frutales como para maderaje; plantar otros nuevos, escogidos por el arrendador, en substitution de los que vayan muriendo ó se corten de raiz, á fin de que los bosques y riberas se mantengan en estado floreciente, para lo cual en otoño y primeros meses de invierno se hará la limpia ó corte de los arbustos que se crean perjudiciales.

12. El colono deberá plantar á sus costas cada año veinte árboles, además de los que se dicen en el pacto tercero, en los parajes que le sean designados; regándolos si son olivos ó frutales, dos veces en cada verano y en todos poner el cuidado conveniente para que vejeten bien y no sufran daño por persona ni ganado alguno. El precio de la compra de dichos árboles vendrá á cargo del propietario, y el coste del transporte tan solo en lo que exceda de seis leguas de distancia de la casa del manso.

13. El colono queda privado de cortar árbol alguno de la heredad excepto cuando convenga para algun objeto de utilidad del manso y entonces el corte será indicado por el arrendador. El mismo colono utilizará para el necesario y esclusivo consumo del manso, la leña proveniente de la corta que se haga en la limpia del bosque y de la escamonda de todos los árboles y plantas. Será obligacion suya transportar á sus costas toda la madera aserrada al puesto de la Casa-manso ó sus inmediaciones, y el amontonarla con arreglo á las instrucciones que se le den; como tambien alejar en lo que le sea posible con su ganado los árboles cortados, siempre que alguna avenida amenaze invadir la ribera y llevárselos. Cuando se haga preciso formar diques ú otros resguardos ò plantaciones para contener las aguas, el colono lo hará á sus costas hasta diez jornales por cada un año; en las operaciones que requieran mas de dichos diez jornales será pagado por el propietario.

14. El colono deberá trabajar el viñedo dos veces al año en sus respectivos tiempos, podar las vides conforme á regla y á la distancia competente del tronco ó raiz, dejando los cabos necesarios para que, obteniendo los mayores productos posibles, no afecte á la duracion de las vides. En el mes de Febrero renovará si es posible por medio de mugrones, las cepas que hubieran muerto y las que por su vejez dejen de producir, á cuyo fin abrirá los correspondientes hoyos cubriendolos despues con tierras escogidas para lograr su pronto crecimiento.

15. El colono deberá tener limpios y en buen uso á sus costas los cauces, pasajes de aguas y caminos de la heredad, á fin de evitar todo deterioro. Siempre que se haga necesaria la abertura de cualquier nuevo cauce ó pasaje, será de su cuenta cuando no exceda de diez jornales, y de este número en adelante, del propietario: la responsabilidad del primero se limitará á dichos diez jornales por cada un año, no pudiendo ser obligado á mas, aunque en alguno de los anteriores dejase de hacerse en todo ó en parte.

16. El colono costeará todo lo necesario para la manutencion de ocho

jornales de albañil ó carpintero en cada un año, como tambien la de los mondadores de olivos y demas árboles, viniendo el pago de jornales de unos y otros á cargo del propietario, al igual que los materiales de construccion.

17. El colono satisfará las contribuciones y arbitrios que legalmente exija el ayuntamiento del pueblo, ya por contribucion ordinaria, ya por extraordinaria, por cualquier concepto que fuese, y prestará las servidumbres reales y personales que se pidan por la propia corporacion. El arrendador satisfará al colono al tiempo de presentarle los recibos, que aquel se retendrá en su poder, la mitad de lo que haya pagado por contribuciones extraordinarias.

18. El colono deberá en el año último del arrendamiento dejar bien acondicionada la mitad de la paja á beneficio del nuevo parcerero, y la totalidad resultante de la cosecha que deje sembrada.

19. El arrendatario queda estrictamente obligado á conservar todos los caminos que actualmente existen en la heredad, y los que se construyan de nuevo con espreso consentimiento del propietario; á impedir que por un tercero se cercenen las tierras, ó se pretendan establecer servidumbres sobre ellas; y á conservar y hacer que se conserven todos los mojones, derechos y servidumbres establecidas á favor del manso, dando parte al dueño ó á su encargado de cualquiera novedad que ocurra.

20. En el año último del arrendamiento solo podrá el colono trabajar las tierras de la heredad que con arreglo á las temporadas propias de las respectivas sementeras pueda sembrarlas antes de vencer el término del contrato, recogiendo á su debido tiempo y trillando en la era del manso los frutos provenientes de aquellos sembrados y de los olivares; pero no podrá pedir abono ni bonificacion alguna por las labores hechas en tierra cuya siembra, segun costumbre, no corresponda hacerse antes del dia veinte y cuatro de diciembre en que deberá desocupar; como tampoco respecto á los viñedos despues de la última recoleccion.

21. Siempre que el colono diere lugar al desaucio forzoso, cumplido el tiempo de la duracion del contrato, por negarse á desocupar la heredad, además de hacerse responsable por los daños, costas y perjuicios que se causen al propietario, perderá todos los sembrados, trabajos y demas que hiciera en la heredad posteriormente al dia del vencimiento del arriendo.

22. Toda cuestion que se suscite entre el arrendador y el arrendatario, sin hallar medio de avenencia, se sujetará en seguida á la decision de dos arbitradores elegidos uno por cada parte y en discordia por un tercero que designará la suerte de entre los que hubieren propuesto las partes, sino han convenido estas en una misma persona. Cada uno de los otorgantes tendrá facultades para obligar al otro á que proceda al nombramiento de su arbitrador y designacion de tercero por los recursos legales, y á la formalizacion de la escritura de compromiso necesaria á tal objeto.

El colono usará durante el tiempo de este contrato de la heredad que se le concede con plenitud legal de derechos, á fin de que pueda utilizarla y la esplotar á su mayor beneficio con estricta sujecion á los pactos indicados, la mejore cuanto pueda, y la devuelva al concedente luego que concluya el plazo del arriendo sin desmejora por su culpa; prometiéndole el dueño mantenerle durante el término del contrato en quieta y pacífica tenencia, sin es-

torbo ni oposicion de tercero, con indemnizacion de los perjuicios y pago de las costas que se le causen en cualesquier sentido, bajo obligacion especial de la misma heredad y de los demas bienes y derechos que posea y pueda adquirir en lo sucesivo. El precio de este arriendo es de (tantos rs. vn.) que en efectivo de oro y plata, con exclusion de calderilla y de todo papel que represente valores, sea ó no cotizabile, deberá el colono entregar al concedente cada año en dos plazos, que serán en veinte y cinco de diciembre y en veinte y cuatro de junio, empezando la primera paga en veinte y cuatro de junio del año proximo de mil ochocientos cincuenta y siete, y así sucesivamente, traído á sus costas y riesgo á esta ciudad á la casa habitación del arrendador, ó á la que este le designe, si con el tiempo cambiára de domicilio. Presente el D. N. N. acepta este arrendamiento; por lo que ambos interesados prometen la puntual observancia de las recíprocas obligaciones que contraen, queriendo que en su falta se les apremie ejecutivamente por el Sr. Juez de primera instancia de esta capital y su partido, eligiéndole desde ahora por único competente con arreglo á las facultades que les atribuye el artículo 637 de la ley de enjuiciamiento civil, y á los demas superiores seculares que convenga: al efecto, cerciorados plenamente por el suscrito notario, renuncia el arrendador á las leyes de la especial hipoteca; el colono al beneficio, que conceden los artículos 656 y 657 de la citada ley, y ambos á su propio fuero, que tal vez puedan tener por el cambio de domicilio, y por otra causa cualquiera.

Quedan advertidos verbalmente de que dentro de doce dias siguientes al de hoy debe presentarse la primera copia autorizada de esta escritura al oficio de hipotecas establecido en esta capital para su registro, pues de lo contrario seria nula y de ningun valor. Así lo dicen y firman. conocidos los interesados de mí el autorizante, á presencia de los testigos D. N. N. y D. N. N., de esta vecindad.—Siguen las firmas.

NOTA.—El número de árboles que se deberán plantar todos los años y el de jornales para la construccion y reparacion de diques, etc. etc son cantidades variables segun las circunstancias de la heredad arrendada, así como lo son sus calidades, pues en unos terrenos podrán hacerse plantaciones en grande de arboles de construccion y otros no admitirán uno solo; en unos podrán hacerse plantaciones de frutales y en otros solo de pinos, así es que aunque se ha fijado una cantidad esta debe variar forzosamente en cada finca arrendada.

*Narciso Gisre y de Bahi.*

#### UNA CONSULTA SOBRE OCULTACION DE DOCUMENTOS.

En 1845 se promovió Expediente para la segregacion de cierto pueblo perteneciente á la provincia de Valencia y habiéndose remitido por la Diputacion provincial al Ayuntamiento de la cabeza del distrito para que informase, parece que dicho Expediente no se encuentra, lo cual segun cree el comisionado por dicho pueblo que nos consulta debe atribuirse á empeño malicioso de los interesados en que no se verificara la segregacion; y en su vista nos pregunta ¿qué es lo que debe hacer en este caso? En nuestro concepto

acudir al Gobernador con un recurso manifestando detenidamente las causas que han producido el retraso que sufre el Expediente y la detencion en poder de la municipalidad á que se refiere la consulta: si hay una completa certidumbre de que ha desaparecido, convendrá indicar todos los datos que existan para creerlo así, y las personas que sean autores de este delito, si bien es necesario en esta parte proceder con algun cuidado, porque de la alegacion de hechos que no pudieran justificarse en debida forma, podría resultar acaso un procedimiento por calúmnia contra el recurrente; al paso que si se prueba la sustraccion maliciosa del Expediente, resultará una causa criminal contra el que la hubiese verificado, como comprendido en los arts. 278 y siguientes del Código penal.

Como que el asunto es algo delicado aconsejamos que no se presente dicha solicitud al Gobernador de la provincia sino consultándola con un Abogado de reconocida ciencia: muy útil será tambien que se entregue la instancia personalmente al Gobernador para hacerle una esplicacion verbal de lo ocurrido. Con esto bastará sin duda para conseguir justicia, sin necesidad de acudir al Ministerio de la Gobernacion, como puede verificarse en queja de las omisiones en que incurran en estas materias las Autoridades precitadas.

#### NOTICIAS OFICIALES.

**GACETA DEL 10 DE NOVIEMBRE.**—*Guardia civil.*—Inserta varias circulares del Director general de este cuerpo.

**GACETA DEL 11.**—*Derechos de aduanas.*—Por Real orden de 28 de Octubre se dispone los que han de devengar las alas y copas de paja para sombreros.

*Direccion general de Aduanas y Aranceles y Junta consultiva del ramo.*—Por Real orden de 10 de Noviembre se ha aprobado el reglamento que deben observar estas corporaciones para el mejor desempeño de las atribuciones que les han sido conferidas por el Real decreto de 31 de Octubre último; cuyo reglamento se inserta.

*Carabineros.*—Por Real orden de 27 de octubre se previene que se les abonen los gastos que se les ocasionen en la curacion de los caballos heridos en los encuentros con los contrabandistas.

**GACETA DEL 12.**—*Conductores enganchados en el servicio de la Compañia de transportes terrestres.*—Inserta la lista de los que han fallecido ó desertado estando al servicio del Gobierno inglés en Crimea, advirtiendo que los Cónsules británicos de los respectivos puntos de enganche estan autorizados á abonar las sumas correspondientes á los herederos de los que han muerto.

**GACETA DEL 13.**—*Estado de sitio.*—Por Real decreto de 11 de Noviembre se levanta el establecido por Real decreto de 14 de Julio último.

*Desamortizacion.*—Por el Ministerio de Hacienda se ha dictado en 12 de Noviembre la Real orden siguiente.

Ilmo. Sr.: He dado cuenta á la Reina (Q. D. G.) del escrito de esa Direccion general, proponiendo varias aclaraciones para que no ofrezca dudas de ningun género la ejecucion de los Reales decretos de 23 de Setiembre y 14

de Octubre últimos, suspendiendo el primero hasta que se resuelva lo que corresponda en la forma conveniente, la venta de los bienes del clero secular, y el segundo la ley de desamortización de 1.º de Mayo de 1855.

Y en vista de ellas, de acuerdo con lo informado por el Tribunal Contencioso-administrativo, teniendo en cuenta que el propósito del Gobierno es respetar aquellos actos, consecuencia de la mencionada ley, que se hallen perfectamente consumados, y traer sobre ellos cuantas sanciones puedan contribuir á su mayor estabilidad, se ha servido determinar.

1.º. Que no se consideren comprendidos en los efectos de la suspensión de la venta de los bienes del clero secular dispuesta por Real decreto de 20 de Setiembre.

Primero. Las subastas de bienes del clero secular que hayan sido aprobadas por la Junta superior de ventas, hasta el 23 de Setiembre último inclusive:

Segundo. Las redenciones de censos, foros, tréudos ú otra cualquiera prestación de las que percibia el clero secular, siempre que los expedientes de mayor cuantía resulten aprobados por la Junta superior de ventas hasta la expresada fecha de 23 de Setiembre, y los de menor cuantía por las provinciales hasta el 27 inclusive del propio mes; y

Tercero. Los arrendamientos anteriores al año de 1800 que hasta la citada fecha de 23 de Setiembre hayan sido aprobados por la Junta superior.

2.º. Que tampoco se consideren comprendidos en los efectos del Real decreto de 14 de Octubre último, referente á la suspensión de la ley de desamortización, las subastas y redenciones de censos y de arrendamientos anteriores á 1800: así de bienes del clero regular de ámbos sexos, como de las demás corporaciones, con tal que los expedientes hubieren sido aprobados por la Junta superior ántes del 15 del citado mes de Octubre, y por las de las provincias ántes del 19 del mismo.

3.º. Que las aprobaciones de las Juntas provinciales en los expedientes de redenciones de censos y arrendamientos, causarán efecto en las Islas Baleares y Canarias desde el día en que se hubiese recibido en ellas la *Gaceta de Madrid*, en cuyos respectivos números se insertaron los dos expresados Reales decretos.

4.º. Que sin perjuicio de lo que se resuelva ulteriormente respecto á redenciones provinciales de censos, se formalice desde luego el ingreso con aplicación á los bienes de las respectivas procedencias, y la salida como cancelación de los primitivos depósitos de las cantidades recibidas en pago de redenciones hasta 14 del citado mes de Octubre, á consecuencia de lo dispuesto en Real orden de 27 de Julio de 1855, cancelándose y acompañando á las cuentas los billetes en que consistan los expresados depósitos.

Y 5.º. Que esta Dirección general active el cobro en especie ó metálico de las rentas de todos los bienes sin distinción que la misma dependencia administra, y cuide al propio tiempo de hacer efectivos, á sus respectivos vencimientos, los pagarés cedidos por los compradores.

GACETA DEL 14.—*Compañías de seguros.*—Por Real orden de 2 de Noviembre se ha concedido á todas estas la facultad de usar de sellos sueltos engomados para timbrar las pólizas de inscripción sin necesidad de presen-

tarlas al efecto á la fábrica nacional del papel sellado; para lo cual se dictan algunas reglas.

**GACETA DEL 15.**—*Montes.*—Por Real decreto de 13 de noviembre se organiza el servicio de este ramo, dividiendo al efecto la Península en distritos forestales.

*Apréhensiones de contrabando.*—Por Real órden de 27 de Octubre se ha dispuesto que solo se consideren como incidencias de Aduanas las apréhensiones que se verifiquen por virtud de los reconocimientos y demas operaciones que se practiquen consiguientes á los despachos de aquellas, sujetándose al procedimiento administrativo judicial las demas presas que efectúe el resguardo por virtud del servicio de represion que en general le está encomendado.

*Cajas de ahorros de los establecimientos penales.*—Por Real órden de 6 de Noviembre se suprimen dichas cajas, debiendo ingresar sus fondos en las de depósitos, á cuyo fin se dictan algunas reglas.

*Ayuntamientos y Diputaciones provinciales.*—Por Real órden de 13 de Noviembre se ha dispuesto:

1.º Quedan sin efecto las circulares de 26 de Julio, 13 de Agosto, 8 de Setiembre y 18 de Octubre últimos en la parte relativa á la intervencion de los Capitanes y Comandantes generales en la reorganizacion y modificacion de los Ayuntamientos y Diputaciones provinciales.

2.º Las providencias que de hoy en adelante hayan de adoptarse en este punto se acordarán y ejecutarán exclusivamente por los Gobernadores de provincia.

3.º Continuarán prorogadas hasta nueva órden, y en favor únicamente de dichos Gobernadores, las facultades conferidas por las circulares mencionadas á las Autoridades militares y civiles juntamente.

4.º En las provincias donde accidentalmente se hallen reunidos en una misma persona los dos mandos, todas las operaciones propias del objeto á que la presente circular se refiere, se practicarán por la Autoridad militar como representante y por delegacion de este Ministerio.

5.º Quedan autorizados por ahora los Gobernadores para nombrar los Alcaldes y Tenientes de Alcalde de todos los Ayuntamientos de la Península é Islas adyacentes donde el Gobierno no tenga por conveniente reservarse esta facultad.

6.º Los Gobernadores se ocuparán sin levantar mano en fijar definitivamente el personal de las Diputaciones y Ayuntamientos como preliminar indispensable al completo y próximo restablecimiento de las condiciones normales en materia de organizacion municipal y provincial.

7.º Las mismas Autoridades darán parte á este Ministerio de las medidas que sucesivamente vayan adoptando para la ejecucion de cuanto en esta circular se previene, y procurarán llevar á efecto sus disposiciones con toda la rapidez que sea compatible con el mejor servicio.

**GACETA DEL 16.**—No contiene ninguna disposicion que pueda interesar á nuestros lectores.