

que el comprador que paga el precio se hace acreedor de la cosa vendida; y el vendedor deudor de ella desde la perfeccion del contrato: por lo mismo, desde luego y aun ántes de verificarse la entrega pertenecen al primero los frutos, mejoras ó deterioro de la cosa; pero si hubiesen estipulado que se hiciese escritura, no se entenderá perfeccionado el contrato hasta que se verifique esta condicion. (37.) [v. N. ant.]

desta guisa es fecha, maguer se auengan en el precio el comprador, e el vendedor, non es acabada, fasta que la carta sea fecha, e otorgada: porque ante desto puedese arrepentir qualquier dellos. Mas despues que la carta fuesse fecha, e acabada con testigos, non se podria ninguno dellos arrepentir, nin yr contra la vendita, para desfazerla. E sin carta se podria fazer la vendita, quando el comprador, e el vendedor se auienen en el precio, e consienten amos en ello; assi que el comprador, e el vendedor se pagan cada vno de la cosa, e del precio, non haciendo mension de carta. Ca estonce dezimos que seria acabada la vendita que assi fiziessen, maguer non diesse señal ninguna el comprador al vendedor, porque serian ambos tenudos de complir el pleyto, que assi ouiesse puesto.

37 LEY 17 Tit. 10 lib. 3 F. R.—Como despues que la vendita fue fecha, el daño, ó el provecho sea del comprador.

Si algun home vendiere casa, ó cavallo, ó otra cosa qualquier: é si despues que la vendita fuere cumplida, la casa ardiere, ó cayere, ó el cavallo se muriere, ó otro daño qualquier le viniere ante que lo haya rescebido el comprador, el daño sea de aquel que la compró, y el pro: otrosí, si en alguna cosa mejoráre la cosa vendida, y esto sea si el vendedor no alongó de dar la cosa vendida, ó si no se perdió por su culpa, ó si no fizo Pleyto, que si se perdiese, ó si se dañase, que el daño fuese suyo, y no del comprador: ca estas tres cosas el vendedor debe haber el daño, é no el comprador; pero si algun pro y viniere, sea del comprador.

LEY 23 Tit 5 .P 5.—A quien pertenesce el pro, o el daño de aquello que es vendido, si se mejora, o se empeora.

Cumplese la vendita en dos maneras, segund diximos en el comiengo deste libro en el Titulo, este la vna se faze en escrito, la otra sin el: e quando

34. Algunos autores asientan que la venta de cosas inmuebles debe hacerse forzosamente por escritura pública; empero la ley en que se apoyan y que exige este requisito (38) debe en-

la compra se faze sin escrito, aueniendose el comprador con el vendedor, el vno de la cosa, e el otro del precio; dende adelante, el daño que viniessse en la cosa, es del comprador. Eso mesmo dezimos, quando se faze por escrito, que luego que la carta es acabada, e firmada con testigos, dende adelante es el daño del comprador, maguer la cosa non sea passada al su poder. E esto seria, como si ouiesse comprado algund sieruo, o otra cosa qualquier, e despues que la vendita fuesse complida, enfermarse, en guisa que pierda algund miembro, o se muriesse sin culpa del vendedor; o si ouiesse comprado alguna otra cosa, e la quemasse fuego, o se derribasse toda, o parte della, o se empeorasse de otra guissa sin culpa del vendedor. E esso mismo dezimos que seria, si la cosa se perdiesse, o se empeorasse en otra manera qualquier semejante destas, que aueniesse sin culpa del vendedor. Ca en estas cosas, o en otras semejantes dellas, el daño que viene en la cosa comprada, seria del comprador tan solamente. Otrosí dezimos que comprida seyendo la vendita, en alguna de las maneras que de suso diximos, que la pro que despues viene a la cosa comprada, seria del comprador, maguer la cosa non fuesse pasada a su poder. E esto seria, como si ouiesse comprado alguno campo, o viña, e despues que la vendita fuesse fecha, auenidas de rios acreciesse en la cosa comprada, en alguna partida de tierra en que auiniesse arboles, o otra cosa, porque se mejorasse; otrosí, quando la vendita fuesse acabada, vale la cosa cien marauedis, e despues desso, por mudamiento de la condicion del tiempo, valiesse dezientos marauedis, o mas: ca quanto quier que se mejorasse la cosa, despues que la vendita sea complida, en estas maneras sobredichas, o en otras semejantes dellas, toda la mejoría sera del comprador. Ca guisada cosa es, que como a el pertenesce el daño, segund diximos, si la cosa se perdiesse, o se empeorasse; que le pertenezca otrosí la mejoría, que en ella viniere.

38 LEY 14 Tit. 12 lib. 10 N. R.—Los mismos en el dicho quaderno ley 101.—Todas las ventas trueques y enagenaciones de bienes raices pasen ante los Escribanos del Número; y estos den copias de ellas á los recaudadores de las alcabalas.

Porque los recaudadores de las alcabalas no reciban daño en la ocultacion de las ventas de los bienes raices, conformándonos con lo dispuesto por las layes de nuestros Reynos, sobre ante qué Escribanos han de pasar las escrituras de ventas, y de otras cosas mandamos, que qualesquier vendidas y trueques y enagenamientos que se fizieren de bienes raices, se hagan



tenderse como refiriéndose á los efectos futuros que ha de surtir el contrato, y no á su perfeccion que resulta del consentimiento de los contrayentes.

35. Antes de perfeccionarse el contrato, si hubo *arras* puede separarse ó retractarse cualquiera de los contrayentes, perdiéndolas el que las puso, y restituyéndolas dobladas el que las recibió; mas despues de perfecto y cerrado el contrato ya no hay lugar al arrepentimiento, y no puede escusarse el vendedor de entregar la cosa, aun cuando ofrezca doblado el precio al comprador. (39.) [v. N. 37.]

ante los Escribanos del Número de las ciudades, villas y lugares donde y en cuyo término estuvieren las heredades que se vendieren; ó si no hubiere Escribano del Número, que se hagan ante Escribano público de la ciudad, villa ó lugar Realengo, que mas cerca estuviere del lugar donde no hubiere los tales Escribanos, tanto que sean del partido donde entrare el arrendamiento del lugar en que no hay escribanos: y que ningunos otros Escribanos Reales ni Apostolicos no den fe ni reciban los tales contratos, so pena de privación de los oficios, y de pagar el alcabala con el cuatro tanto á nuestro arrendador: y que lo dichos Escribanos ante quien los dichos contratos pasaren, sean tenudos de dar copia cierta y verdadera, firmada y signada de las vendidas, y troques y empeñamientos, y copias que ante ellos pasaren, cada vez que los arrendadores; y fieles y cogedores de la dicha renta gela demandaren, una vez cada mes cierta y verdadera, con juramento que sobre ello fagan, que no pasaron ante ellos otras vendidas, ni troques ni empeñamientos, ni compras salvo aquellas que declaren por las dichas copias: las quales sean tenudos de dar, y den desde el dia que le fueron demandadas fasta dos primeros siguientes, so pena de cien maravedís cada dia de quantos pasaren y se detuvieren de gela dar, y sean para el [dicho nuestro arrendador: y si despues en qualquier tiempo fuere fallado, que pasaron ante ellos otras ventas y troques; ó empeñamientos ó compras, allende de las contenidas en dicha copia que el alcabala, que montare en lo tal, lo paguen los dichos Escribanos con el quatro tanto: y que los jueces de las ciudades y villas donde lo tal acaeciere, apremien á los dichos Escribanos, que den las dichas copias á los dichos nuestros arrendadores en el dicho termino; y si las no dieren, executen sus bienes por los dichos cien maravedís de cada un dia de la dicha pena en que así cayeren, y entreguen á los dichos arrendadores della; y no dexen de dar las dichas copias, en caso que digan que están embargadas las cartas por no ser acabada la paga, ni en otra manera, so la dicha pena. (ley 10 tit. 17 lib. 9. R.)

39 LEY 2 Tit 10 lib. 3 F. R.—Como despues que el comprador, ó el vendedor tomere señal, no se puede desfazer la vendida.

Si el home alguna cosa vendiere, é tomare señal por la vendida, no pueda desfazer la vendida: é si el comprador no quisiere pagar el precio, pier-

36. Perfeccionada la venta, pertenece ya desde entonces al comprador como se ha dicho, aun ántes de la entrega, todo el daño y provecho que la cosa tuviere (v. N. 37) menos en los casos siguientes: 1º cuando hubiere dolo, culpa ó tardanza por parte del vendedor: (v. N. 23 Lec. 1ª) 2º cuando el vendedor to-

da la señal que dió, é no vala la vendida; é si el comprador no diere señal por la vendida, é diere alguna partida del precio, no se pueda desfazer la vendida, fuera por avenencia de amas las Partes.

LEY 7. Tit. 5 P. 5.—Quien deve ganar la señal que fue dada por razon de compra, si la vendida non se acabare.

Señal dan los omes vnos a otros en las compras, e acaesse despues, que se arrepiente alguno. El porende dezimos, que si el comprador se arrepiente despues que da la señal, que la deve perder. Mas si el vendedor se arrepiente despues deve tornar la señal doblada al comprador, e non valdra despues la vendida. Pero si quando el comprador dió la señal, dixo assi; que le daa por señal, e por parte del precio, o por otorgamiento, estonce non se puede arrepentir ninguno dellos, ni desfazer la vendida, que non vala.

LEY 61 Tit. 5 P. 5.—De los omes que se arrepienten para desfazer las vendidas que non se pueden desfazer maguer ganassen carta del Rey para desfazerlas.

Arrepientense a las vegadas para desfazer la vendida, los omes; despues que han vendidas sus cosas: e van a pedir merced a los Reyes, que les manden dar sus cartas para que las puedan desfazer. El porende dezimos, que tales cartas non les deuen dar, e si las dieren, non deuen valer. Ca non seria cosa guisada, que pues la vendida fue fecha derechamente, e con placer del vendedor e del comprador, que pueda ser desfecha por premia, e a miedo, del uno dellos. Otrosi dezimos que maguer el vendedor se quisiessse arrepentir, despues que la vendida fuesse fecha, diziendo al comprador, quel daria el precio doblado, e quel desamparasse la cosa, que aun por tal razon non podria desfazer la vendida, nin seria tenuto el comprador de lo fazer, si non quisiessse.



mó sobre sí el peligro: (40) 3º cuando la venta fué condicional, pues entonces hasta que se cumpla la condicion solo toca al comprador el detrimento parcial ó mejora de la cosa, mas no su pérdida ó destruccion total: (41) 4º cuando la cosa vendida es de aquellas que se suelen gustar, pesar ó medir, como vino, aceite; no pertenece al comprador el deterioro ó pérdida ántes que se gusten, pesen ó midan, (42) aunque si el aumento ó baja

40 LEY 39 Tit 5 P. 5.—Del pleyto que el vendedor haze con el comprador, cuyo es el daño que viene en la cosa comprada ante que la entregue.

Pleyto faziendo el vendedor con aquel que compra; que si la cosa que le vende se empeorasse, o perdiessse, ante que la entregasse al comprador, que tal daño, o empeoramiento pertenezca al vendedor, entonces dezincos que seria el peligro del que la vendio. Esso mismo seria si la cosa que vendiesse, fuesse vino: diziendole al comprador, que era de tal lugar o de tal natura, que se podria guardar que se non dañaria por vn muy grand tiempo. Ca si se dañasse, o si se empeorasse, ante que lo ouiesse entregado, suyo seria el peligro e non del comprador. Otrosi dezimos, que lo mismo seria, si supiesse el vendedor que el vino era tal que se dañaria e se callasse.

41 LEY 26 Tit. 5 P. 5.—A quien pertenesce el pro, o el daño de las cosas que se venden so condicion, si se mejoran, o se empeoran.

Condicion seyendo puesta en la vendida, si la cosa que es assi vendida se empeorasse, o se mejorasse, ante que la condicion sea cumplida; estonce el daño de aquel empeoramiento, o la pro, pertenesce al comprador. Mas si la cosa se perdiessse, o se destruyessse toda, por qual manera quier, el daño seria del vendedor, maguer se cumpliesse la condicion despues. Otrosi dezimos, que si fiziesssen algunos vendida so condicion, e ante que fuesse cumplida se muriesse el comprador; o el vendedor, ambos, o qualquier dellos; si despues que fuessen muertos se cumpliesse la condicion, valdria la vendida, e serian tenudos los herederos dellos, de la auer por firme.

42 LEY 24 Tit. 5 P. 5.—A quien pertenesce el pro, o el daño, en las cosas que se suelen contar o pesar, o medir, o gustar, despues que fuessen vendidas.

El daño que acaesciere en la cosa despues que la vendida es cumplida, diximos que es del comprador, maguer non sea la cosa que compro venida a su poder. Pero cosas y a que non seria assi, ca si alguno comprasse vino,

de precio, respecto á que la venta de estas cosas no se entiende perfecta en quanto al peligro hasta que se verifica el peso ó medida; á no ser que la venta de la cosa se hubiese hecho á ojo sin

o gengibre, o cinamomo, o alguna de las otras cosas semejantes destas, que han los omes por costumbre de las gustar ante que las compren, e si tales cosas como estas se vendiessen por peso, o por medida, e se perdiesssen, o se empeorassen, ante que fuessen gustadas, o pesadas, o medidas; estonce seria el peligro del vendedor, e non del comprador, maguer fuessen ambos auenidos en el precio. Mas si despues que fuessen gustadas, o pesadas, o medidas se perdiesssen, o se empeorassen, seria el peligro que ende viniessse, del comprador, e non del vendedor. Pero si se auiniessen el comprador, e el vendedor, en el precio, e señalassen dia, a que gustasse el comprador, la cosa, e en que la pesassen, o en que la mediessen; si el comprador non viniessse aquel dia que señalaron, e despues desto se perdiessse, o se menoscabasse, entonces seria el peligro del comprador. Mas si por aventura acaesciesse, que el vendedor, e el comprador, seyendo auenidos en el precio, non señalassen dia cierto en que gustasse el comprador la cosa, nin en que la pesassen, o la mediessen, segund diximos; estonce el vendedor puede fazer afrenta al comprador delante testigos, que vaya a gustar, o a pesar, o a medir la cosa que le vendio. E si non lo quisiere fazer, dende adelante, si la cosa se perdiessse, o se empeorasse, es el peligro del comprador. E aun dezimos, que el vendedor, despues que esta afrenta aya fecho, que puede vender la cosa cosa a otro, si quisiere. E si algo menoscabare en la vendida, es tenudo el comprador de refazerle aquello que por esta razon menoscabare. Otrosi dezimos, que podria mas fazer el vendedor; que si ouiere menester aquellos vasos, en que tuiesse el vino, o otra cosa que ouiesse vendido, que puede alogar otros, a costa e a mission del comprador. E si por aventura non fallasse vasos a loguero, e aquellos que ouiesse vendido fuesen de tal cosa, que ouiesse de coger otro fruto atal como aquel, e non lo ouiesse en que meter, assi como vino, o otra cosa semejante: estonce puede echar en la calle, o en la carrera publica, aquello que assi ouiesse vendido, pesandolo, o mediendolo primeramente, echandolo assi de fuera. E esto puede fazer el vendedor, desdel dia adelante que fue puesto, que viniessse el comprador a medir o a pesar las cosas sobredichas, despues que fue afrontado que las viniessse a tomar, assi como sobredicho es. E lo que dezimos en esta ley, ha lugar en todas las cosas que los omes han por costumbre de gustar, o de medir, o de pesar. Mas si la vendida fuesse fecha de oro, o de plata, o de ciuera, o de otra cosa semejante, que se suele vender a peso, o a medida tan solamente; estonce dezimos, que si peligro alguno acaesciesse en aquella cosa, perdiendose toda, o parte della, ante que sea pesada, o medida; que es del vendedor el peligro. Pero si rafezassen; o encaresciessen en aquel lugar, las otras cosas que fuessen atales como aquella, la mejoría, o el menoscabo que auiniessse por esta razon, seria del comprador tan solamente.



pesarse ni medirse, ó que el comprador no acudiese á dicha operación el dia señalado, ó aquel para que se requirió delante de testigos, porque en éstos casos es el peligro del mismo comprador. (43.)

37. La consumacion del contrato de compra y venta depende de la entrega de la cosa y del precio, ó de la seguridad que de entregarlo dé el comprador al vendedor.

38. Finalmente éste contrato puede celebrarse en el lugar en que esté la cosa ó en otro, estando presentes ó ausentes los contrayentes y con escritura ó sin ella. (44.)

#### De las obligaciones del vendedor.

39. Concluido el contrato tiene obligacion de entregar al

43 LEY 25 Tit. 5 P. 5.—A quien pertenesce el pro, o el daño de la cosa que se suelen contar, o pesar, o medir, quando las venden a vista si se empeoran o se mejoran.

Aniene a las vedegas, que algunas de las cosas que se podrian pesar, o medir, que las venden los omes ayuntadamente a vista, non las pesando, nin las midiendo; assi como quando vende vn ome a otro el vino, de alguna bodega, o el olio de algun almacen, o la vua de alguna viña, o otra cosa semejante. El porende decimos, que despues que el comprador, e el vendedor se auienen en el precio sobre alguna de las cosas sobredichas, o otras semejante dellas, faziendo la vendida a vista, assi como sobredicho es, que si despues desso, se pierde o se menoscaba, o encaresee la cosa que es assi vendida que la pro, o el el daño es del comprador tan solamente.

44 LEY 8 Tit. 5 P. 5.—Como la vendida puede ser fecha, maguer el comprador e el vendedor non sean en la tierra, quando la fizieren.

Estando delante el comprador e el vendedor, pueden fazer la vendida; e avn podria ser fecha, maguer el vno estoviesse en vn lugar, e el otro en otro, por cartas, o por mandaderos, consintiendo ambos a dos en vno en la vendida, e pagandose el comprador de la cosa, e el vendedor del precio. E avn dezimos que se podria fazer la vendida, maguer non este la cosa delante del comprador, e del vendedor consintiendo ambos en ella, segund que es sobredicho.

comprador la cosa vendida con todos los frutos, aumentos ó mejoras que hubiere tenido desde el dia de la compra, y con todos los accesorios que le pertenecen y están destinados para el uso perpétuo de ella: v. g. si es una casa, con los canales, caños, acueductos, cubas, tinajas, soterradas, materiales que hubieren estado puestos en la misma. (45.)

40. Si en la casa ó heredad vendida hubiese fuente y alberca será del vendedor el pescado que allí se hallare al tiempo de

45 LEY 28 Tit. 5 P. 5.—Que cosas, e que pleytos son aquellos, que deuen fazer. e guardar los que venden, e compran.

Pagar debe el comprador al vendedor el precio quel prometio; e aquel que fizo la vendida, debe al otro entregar en aquella cosa quel vendio, con todas las cosas que pertenezcan a ella, o le son ayuntadas. Onde dezimos que si vn ome vende a otro alguna cosa, que non se entiede que le vende la casa tan solamente; mas aun los pozos, e las canales, e los caños, e los aguaduchos, e todas las otras cosas, que solian ser acostumbradas para servicio de aquella casa, quier sean dentro en ella, o de fuera. Otrosi dezimos, que los ladrillos, e los cantos, e la teja, e la madera, que estuuiessen mouidos, o puestos en la casa vendida, si fueren de aquella casa misma, non los puede llevar el vendedor. Mas si el vendedor ouisse comprado cal, o ladrillos, o teja, o madera, o otra cosa semejante, o lo ouiesse tomado emprestado, o gelo ouiesse dado; maguer lo ouiesse y aducho, con entencion de lo meter en laur de aquella casa, con todo esso, llevarlo puede el vendedor, aquello que assi ouiesse aducho, e que non ouiere metido en la laur.

LEY 29 Tit. 5 P. 5.—Como los alfolies, e tinajas soterradas que estan en la casa vendida, deuen ser del comprador.

Alfoli para pan, que fuesse fecho de madera, e que estuuiesse fincado en la casa que fuesse vendida, o que fuesse tan grande que se non pudiesse mouer: o tinajas para aceyte, que estuuiessen otrosi fincadas, o soterradas, o las otras cosas semejantes destas, non las puede llevar el vendedor. Ca entriendesse que estas cosas atales pertenescen a la casa, e porende deuen ser del comprador. Mas todas las otras cosas que son muebles, e non son ayuntadas a la casa nin le pertenescen, son del vendedor e puedelas llevar, e fazer dellas lo que quisiere; assi como los almarios, e las cubas, e las tinajas que non estuuiessen soterradas, e las otras cosas semejantes.



la venta, como tambien las aves y demás bestias criadas en ella. (46.) En la venta de olivar, campo ó huerta no se comprende el molino de aceite que hubiere en ella, ni la bodega con tinajas para vino, salvo si espresamente se dijese ó fuese la cosa puesta con destino para recoger ó conservar el fruto de la casa ó heredad vendida. (47.)

#### De la eviccion y saneamiento.

41. Eviccion es la recuperacion que uno hace judicialmente

46 LEY 30 Tit 5 P. 5.—Como los pescados que se crían en las albuheras de las casas que venden, e las otras animalias que crían en ellas, deuen ser del vendedor.

Fuente, o alberca seyendo en la casa, o en el heredamiento que es vendido, el pescado que y se criasse, e fuer y fallado, a la sazón que la casa se vende; deue ser del vendedor; bien assi, como las gallinas, e las otras aues, que se crían en la casa. Esso mismo dezimos de las bestias, que han los omes acostumbrado de criar en sus casas: e lo que diximos en las leyes ante desta de la casa, entiendesse tambien de castillo, o de cortijo, o de otra morada qualquier, que fuesse vendida.

47 LEY 31 Tit 5 P. 5.—Com los zaharizes, e los molinos de aceite, o bodegas con tinajas, que son en campo, o en viña, o en oliuar que se vende, non son del comprador, si señaladamente non se nombrare en la carta de la vendida.

Oliuar, o campo, o viña, o huerta vendiendo vn ome a otro, en que ouiesse e lagar, o zahariz, o molino de azeyte, o otra cosa apartada que fuesse para alfoli, o para bodega, en que ouiesse tinajas para encerrar vino; ninguna destas cosas sobredichas, non se entiende que entran en la compra; fueras ende, si fuesse dicho que entrasse en la vendida, o si estas cosas atales fuesen señaladamente puestas, para coger e alfiar el fruto de aquella casa, o heredamiento que se vendio. Otrosi dezimos, que si vn ome vendiesse a otro alguna viña, o parral, que ouiesse menester palos, para algar las vides:

de una cosa propia que otro poseia con justo título. A consecuencia de la eviccion, el que habia adquirido la cosa mediante justo título, como compra, permuta, dote, pago de deuda ú otro semejante, queda privado de la misma, por esto se ha establecido el derecho que el que se la vendió, permutó ó la enagenó por otra razón, le sostenga y defienda en la posesion pacífica de ella; ó le dé otra igual en valor, calidad y bondad, ó le resarza la pérdida, los daños y los perjuicios que se le originaren, y ésto es lo que generalmente se denomina *saneamiento* ó prestación de la eviccion. (48.)

ca maguer el vendedor los tuiesse tajados, o comprados, si non los ouiesse aun metidos, que non se entiende que entraron en la compra. Mas si los ouiesse metidos vna vez, maguer los tirasse ende despues, para tornarlos y otro año, estonce serian del comprador.

48 LEY 32 Tit. 5. P. 5.—Como el vendedor es tenuto de fazer sana al comprador la cosa que le vende.

Quita e libre de todo embargo deue ser entregada la cosa vendida al comprador, de manera que si otro alguno gela quisiere embargar, o mouerle pleyto sobre ella, que gela deue fazer sana. Pero luego quel mouieren ende pleyto, tenuto es el comprador, de fazerlo saber al que gela vendio; o a lo mas tarde, ante que sean abiertos los testigos, que fueren aduchos sobre aquella cosa en juyzio contra el. E si alguno assi non lo fiziesse saber, al vendedor, si despues fuesse vencido en juyzio, non podria demandar el precio a aquel que gela vendio, nin a sus herederos. Mas si gelo ficiesse saber e non quisiesse el vendedor amparar al comprador, o non lo puede defender a derecho; estonce el vendedor tenuto es de tornarle el precio, que rescibio del por aquella cosa que le vendio, con todos los daños e los menoscabos que le vinieron por esta razón. E si por aventura quando gela vendio, se obligo a pena del doblo si non gelo amparasse segund derecho; con todo esso non se entiende que le deue pechar el precio doblado tan solamente, mas la cosa doblada, maguer mas valiesse.

LEY 33 Tit 5 P. 5.—Si la cosa agena fue vendida, que el dueño della la puede demandar a aquel en cuyo poder la falla.

Cosa agena vendiendo vn ome a otro, aquel cuya fue, puedela demandar al comprador a quien la fallo. Pero si el comprador dixere a aquel que



42. Sea que al tiempo de la venta se haya prometido expresamente la responsabilidad de la evicción, sea que nada se haya estipulado sobre éste punto, tendrá siempre derecho el comprador, si por evicción quedare privado de la cosa vendida, á exigir del vendedor: 1º la restitucion del precio: 2º la de los frutos en caso de haber sido condenado á devolverlos al dueño verdadero que le ha vencido en el juicio: 3º las costas y gastos causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento: 4º los demás daños y perjuicios que se le ocasionaren con motivo del despojo. [49.] [v. la ley 32 N. ant. y la N. 24.]

gela vendio, que le venga á defender en juyzio aquella cosa que le vendio, e á responder sobre ella al que la demanda; si el vendedor quisiere entrar con el demandador en juyzio, para ampararla obligandosse á fazer derecho sobre ella, bien assi como si la el touiesse, entonce el demandador non ha razon de la demandar al comprador; ante dezimos, que la deue demandar al que la vendio, e dexar estar en paz al que la compro. E si el vendedor non quisiere entrar en pleyto con el demandador sobre la cosa entonce puedela demandar al comprador. Pero en saluo finca su derecho al comprador, de afinar por juyzio al vendedor, quel faga sana la cosa que le vendio.

LEY 35 Tit. 5 P. 5.—Como aquel que uende naue, o casa, o cabaña de ganado, la deue fazer sana.

Naue, o casa, o cabaña de ouejas, o de otra cosa semejante vendiendo vn ome á otro, con las cosas que le pertenescen; si venciessen al comprador en juyzio, por alguna cosa señalada de aquellas, tenuto es el vendedor de fazerle sana al comprador aquella cosa señalada, como si le venciessen por toda la cosa principal sobre que fue fecha la vendida.

49 LEY 36 Tit 5 P, 5.—Por quales razones non es tenuto el vendedor, de fazer sana la cosa al comprador.

El vendedor segun de suso diximos, es tenuto de fazer sana la cosa quel vendio al comprador, o de tornar el precio, con todos los daños, e los me-

43. Aunque al tiempo de la evicción se encuentre de menos valor la cosa vendida ó notablemente deteriorada, sea por negligencia del comprador, sea por efecto de fuerza mayor ó caso fortuito, no por eso estaria menos obligado el vendedor á restituir todo el precio que hubiese recibido. Algunos quieren que el comprador solo deba repetir un precio proporcionado al valor actual de la cosa vendida, porque no parece natural que la evicción hubiese de procurarle una ganancia; pero es preciso tener presente que el precio, cualquiera que sea, no se pagó por el comprador, sino para adquirir la propiedad de la cosa vendida, y no trasfiriéndose ésta propiedad, queda sin causa en manos del

comprador, como en el caso de haberse aumentado por evicción que si de la venta, aun independientemente de todo lo que el comprador, como en el caso de haberse aumentado por evicción esta obligado á pagarle el vendedor no solo el precio recibido sino tambien el correspondiente al mayor precio como pagado como recibido el precio del despojo: el precio de la cosa que se compró, y el precio de la evicción de que es responsable. Pero en casos y a, en que non seria assi. El primero es, si tardo tanto el comprador de gelo fazer saber, que abriessen en juyzio los dichos de los testigos, que fueren aduchos en el pleyto que ouiessem mouido sobre ella. El segundo, si la cosa metiessen en mano de auenidores, sin sabiduria, e sin mandado de aquele que gela vendio, e los auenidores diessen la sentencia contra el. El tercero es, si por su culpa se perdiessen la tenencia de la cosa que le fuesse vendida. El quarto es, si dexo la cosa como desamparada, e perdiola. El quinto es, si la cosa quel fue vendida, era sierua, e aquel que la compro la pusiesse en la puteria. Ca por tal razon como esta puede dezir la sierua, que deue ser forra; e si acaciesse que lo sea, non es tenuto el vendedor de gela fazer sana, nin de tornar el precio. Otrosi dezimos que si el comprador fuesse rebelde, en el tiempo que quisiessen dar la sentencia contra el por la cosa que ouiesse comprada, que non quisiessen aparecer para oyr el Juyzio, e por razon de tal rebeldia perdiessen la cosa que auia comprada; que non seria tenuto el vendedor de sanearla, nin de tornarle el precio. El sexto es, si la cosa que compro, quando gela demandaron en juyzio auia tanto tiempo que era tenedor della, que la podria amparar segund derecho por tal defension, si la pusiera ante si, e non la puso. El seteno es, si dieron sentencia sobre la cosa comprada, non estando delante el vendedor; e quando la dieron, non apelo el comprador. Otrosi dezimos, que si algun ome jugasse a tablas, o a dados, e estando en aquel juego vendiesse alguna cosa, o la jugasse; si despues desto venciessen della en juyzio al comprador, o á aquel que la auia ganado, non seria tenuto el vendedor de amparar aquella cosa, nin tornarle el precio. Esso mismo seria, si el comprador consintiesse, que fiziessen alguna cosa sagrada, de lo que compro, plaziendole, o lo non contradiziendo. E aun dezimos, que si algund Juez diesse sentencia torticeramente, á sabiendas, contra el comprador, sobre la cosa que ouiesse comprada, que entonce aquel Juez gela deue sanear, e pechar de lo suyo, porque gela mando tomar á tuerto; e non el vendedor, perque el non es tenuto de ampararla, sino á derecho.



vendedor, quien por consiguiente debe devolverlo por entero aun cuando la disminucion de valor ó el deterioro de la cosa proveniga de un hecho del comprador; porque no puede castigarse á éste por haber usado á su arbitrio de una cosa de que justamente era dueño.

44. Mas si el comprador hubiese sacado utilidad del destroz, demolicion ó deterioro hecho por él mismo; como si habiendo derribado un edificio hubiese vendido los materiales, justo será que el vendedor le descuenta del precio que debe restituírle una cantidad igual á dicha utilidad ó aprovechamiento.

45. Por el contrario, si la cosa valiese mas al tiempo de la eviccion que al de la venta, aun independientemente de todo hecho del comprador, como en el caso de haberse aumentado por aluvion, está obligado á pagarle el vendedor no solo el precio recibido sino tambien el correspondiente al mayor valor que la cosa tenia en el acto del despojo: el precio recibido, como pagado sin causa; y el precio escedente como reparacion del perjuicio causado por la eviccion de que es responsable.

46. La accion que resulta de la eviccion, puede ejercerse por el comprador y sus herederos contra el vendedor y su fiador y los herederos de ambos; mas ninguno estará obligado á la eviccion sin que primero se haya dado y ejecutado la sentencia que condene al comprador á la restitution de la cosa comprada, pues mientras éste conserve la cosa en su poder no tiene derecho al saneamiento.

#### De los casos en que no tiene lugar la eviccion.

47. Aunque el vendedor está obligado á sanear la cosa al comprador, ó á restituírle el precio con los daños y perjuicios, no les estará en los casos siguientes: 1º si en el pleito hubiere publicacion de probanzas, ántes que el comprador lo haga saber al vendedor: 2º si puesta la cosa en juicio de árbitros sin noticia y mandato del vendedor, dieren sentencia contra él: 3º si se pierde la posesion de ella por culpa del comprador: 4º si se pierde por dejarla desamparada: 5º si la pierde por su rebeldía, no pareciendo al tiempo de dar la sentencia contra él: 6º cuando demanda en juicio, y pudiendo defenderla con la escepcion del tiempo legal para prescribirla, deja de proponerla: 7º si no apela de la sentencia dada, sin estar presente el vendedor: 8º si contra el comprador se diere sentencia injusta sobre la cosa com-

prada; en cuyo caso el juez que la dió á sabiendas, debe sanearla y pagar de sus bienes, y no el vendedor, obligado solo á defenderla en derecho. [v. la N. últ.]

48. 9º Cuando se vende á uno todo el derecho á los bienes del que le instituye heredero, y se quita al comprador en juicio alguna cosa determinada de ellos; pero si se los quitan todos ó la mayor parte deberá sanearlos: [50] 10º finalmente cuando se

50. LEY 34 Tit 5 P 5.—Si el que es establecido por heredero de otro, vendiere el derecho que ha en la herencia, en que manera lo deve fazer sano.

Si alguno que fuesse establecido por heredero, vendiesse a otro todo el derecho que avia en los bienes, e en la heredad, de aquel que le establecio por su heredero; maguer acaezca despues que a tal comprador como este vendan por juyzio alguna cosa señalada de los bienes con todo esso tal vendedor non es tenuto de fazerla sana aquella cosa señalada de los bienes que le vencieron. Mas si por toda la heredad le vencieren, tenuto seria entonces de fazerla sana la heredad; o de pecharle el precio que recibio por ella, con todos los daños, e los menoscabos. Esso mismo dezimos que seria, si algund ome comprasse todas las rentas de algund almozarifadgo, o de alguna heredad, que maguer lo venciessen en juyzio por alguna cosa señalada que saliesse de aquellas rentas, que non seria tenuto el vendedor de la sanear, nin de la descantar. Pero si todas las rentas le venciessen; o por la mayor parte dellas, entonces tenuto seria de gela, sanar o de tornarle el precio, con todos los daños; e los menoscabos que ende vinieron.

LEY 37 Tit. 5 P. 5.—Como, si el Rey tomado el heredamiento al comprador, non es tenuto el vendedor, de fazerlo sano.

F Alcaria, o otro heredamiento vendiendo vn ome a otro; si despues que el comprador fuere entregado en ella, gelo tomare el Rey, o otro por su mandado non es tenuto el vendedor de tornar el precio que recibio por el, nin fazerlo sano. E esto se entiende quando el vendedor ouo carta plomada del Rey, en que otorga que le pueda vender, e enagenar: ca si tal carta non touiesse, tenuto seria de gelo sanear. Esso mismo dezimos que seria; si el vendedor touiesse carta de los partidores del Rey en que dixesse que le dauan aquel heredamiento por juro de heredad, o por particion, o por cambio de otro heredamiento que le ouiesse tomado. Ca si el Rey gelo tomasse al comprador que fuesse entregado en ello, despues non seria tenuto el vendedor de gela fazer sana.