

fundo cabía ménos, y recibió el importe de él: despues vendió el mismo fundo; y midiéndoselo él mismo á su comprador, halló que cabía mucho ménos de lo que él habia creído. Se preguntaba si podria pedir al que se lo vendió lo que cabía ménos. Respondí, que importaba saber de qué modo se puso la condicion; porque si se dijo así: que el comprador en los treinta dias inmediatos midiese el fundo, y en este tiempo le hiciese saber al señor lo que cabía ménos; por habérselo hecho saber despues de los treinta dias, nada le aprovechará; pero si se pactó que el comprador midiese el fundo en los dias inmediatos, é hiciese saber su cabida, aunque dentro de los treinta dias le hiciese saber que el fundo cabía ménos, lo puede repetir aunque haya pasado muchos años.

I. Dijo en la condicion, que tambien se comprendia en la venta el agua del fundo: se preguntaba si tambien se habia comprendido el *iter* para ir por ella: se respondió, que parecia que sí; y por esto, que el vendedor deba entregar el *iter*.

II. El que vendia la heredad dijo, que tenia diez y ocho obradas, y se estipuló, que se habia de pagar á cierto precio cada una de las que se midiesen: se halló que tenia veinte obradas: respondí, que se debian pagar las veinte.

III. El vendedor del fundo exceptuó el trigo sembrado con la mano: en él habia nacido trigo de lo que habia caido de las espigas: se preguntó, si se comprendia en el pacto: respondí, que se debia mirar á lo que se habia tratado; pero segun las palabras, se comprendió lo que naciese del grano caido de las espigas, del mismo modo que si hubiera nacido de lo

que se le cayó del saco al que lo llevaba, ó del pico de las aves.

IV. Cuando alguno vendió alguna heredad exceptuando todo el fruto: respondí, que se comprendia en él la caña y el monte que estaba por cortarse.

V. Dijo que habian de acceder las tinajas que el señor tenia en el fundo, aun aquellas que habia comprado el siervo que lo cultivaba: respondí que se habian de hacer del comprador las pertenecientes al peculio.

VI. La rueda con que se sacaba el agua, tambien es del edificio, del mismo modo que el caño por donde corre el agua.

Ley 41. Al que tenia una heredad obligada á uno, se la compró otro, diciendo que subsistiria la venta, si la dejaba libre, con tal que lo hiciese antes de la kalendas de Julio: se pregunta si podrá pedir útilmente por la accion de compra, que el vendedor la dejase libre. Se respondió que se habia de ver qué fué lo que se trató entre el comprador y el vendedor; porque si se trató que absolutamente el vendedor dejase libre el fundo dentro las kalendas de Julio, competirá la accion de compra para que la deje libre, y no se entiende que si vendió bajo de condicion, como si el comprador dijese de este modo: subsistirá la venta del fundo, con tal que lo dejes libre dentro de la kalendas de Julio, ó con tal que dentro de las kalendas las redimieres de Ticio, pero si la venta se hizo bajo de condicion no se podrá pedir que se cumpla.

Ley 42. I. Si me vendiste imprudentemente una mesa cubierta de plata, creyendo yo que toda era de

este metal, es nula la venta; y competirá condicion para repetir como propia la cantidad dada por esta razon.

Ley 43. Lo que se dice en las ventas por causa de recomendacion de la cosa, si claramente se manifiesta, no obliga al vendedor; v. g.: si se dice que el siervo es hermoso ó la casa bien edificada; pero si se dice que el siervo es muy literato ó artífice, debe ser responsable; porque por esta razon lo vendo en más.

II. El vendedor debe asegurar que no procede con dolo malo, el cual no solo se verifica en aquel que no habla con claridad por engañar, sino tambien el que disimula con arte la falta de claridad.

Ley 45. Escribe Labeon en el libro de *Los Posteriores*, que si alguno comprase por nuevas las ropas viejas aderezadas, juzgó Trebacio, que se le habia de pagar al comprador lo que le importase, si las compró ignorando que estaban aderezadas; cuya sentencia aprueba tambien Pomponio: y lo mismo siente Juliano; el cual dice, que si lo ignoraba el vendedor, está obligado respecto la misma cosa; y si lo sabia, tambien lo está al daño que resulte de esto: así como (si ignorándolo) hubiese vendido por oro un vaso de laton, se obliga á dar el de oro que vendió.

Ley 46. Por el oficio que alguno administra, no le es permitido comprar alguna cosa por sí, ó por medio de otra persona; y de lo contrario, no solo pierde la cosa, sino que tambien es reconvenido en el cuatro tanto, segun la constitucion de Severo y Antonino; lo cual comprende tambien al procurador del

César: esto se entiende, á no ser que particularmente se le haya permitido.

Ley 47. Si al predio se le debiese acueducto tambien pasa al comprador el derecho de agua, aunque no se haya dicho cosa alguna; así como la cañería por donde va el agua.

Ley 48. Aunque esté fuera de la casa.

Ley 49. Y aunque no siga el derecho del agua por haberse perdido, con todo siguen los conductos y canales, como parte de las casas que corresponden al comprador; y así lo juzga Pomponio en el libro diez.

Ley 50. Escribe Labeon, que si me vendieses una biblioteca con esta condicion: si los Decuriones Campanos me vendiesen lugar para ponerla; y consistiese en mí el que no me lo concedan, no se ha de dudar que se puede pedir por la accion *præscriptis verbis*. Yo tambien juzgo que se puede pedir por la de venta por no haberse cumplido la condicion, consistiendo en el comprador el que no se cumpla.

Ley 51. Las riberas que están junto al fundo vendido, no se comprenden en la medida; porque á ninguno corresponden, pues por derecho de gentes quedan para el uso de todos: lo mismo se dice de los caminos públicos y lugares religiosos ó sagrados; y así para que aprovechen al vendedor, se puede decir que el camino, las riberas y los lugares públicos se comprenden en la medida.

Ley 52. Determina el Senado, que ninguno demoliere casa de habitacion ó de labranza por causa de mayor interés, ó que ninguno por causa de negociacion compre ó venda alguna cosa de éstas, bajo

las penas prevenidas contra el que quebrantase la constitucion del Senado, condenándole á pagar al Real Fisco el dos tanto del importe de lo que comprase; y contra el que vendiese determina que fuese nula la venta; pero si se le pagase el precio, debiéndole el erario el dos tanto, lo repetirá; porque por su parte se hizo nula la venta; y no solo tendria lugar esta constitucion del Senado, si alguno vendiese su casa de habitacion ó de labranza, sino tambien si vendiese la ajena.

Ley 53. Para que la cosa se haga del comprador, nada importa que se haya pagado el precio, ó que para ello se haya dado fiador. Lo que hemos dicho de éste, se dice con más extension de cualquiera caucion que se haya dado al vendedor de pagarle el precio, como de prenda ó promesa; porque es lo mismo que si le hubiera pagado.

Ley 54. La venta de la cosa vendida con buena fé, no se debe anular por causa leve.

Ley 55. La cuenta desnuda é imaginaria se tiene por no hecha; y por esto no se entiende enajenada la cosa.

Ley 57. Compré una casa ignorando el vendedor y yo que estaba quemada. Nerva, Sabino y Casio dicen que no hubo venta aunque permanezca el solar, y que compete la condicion de la cantidad que se pagó; pero si quedase parte de la casa, dice Neracio que en este caso importa mucho saber la parte grave de la cosa quemada; porque si se quemó la mayor parte, el comprador no ha de ser obligado á perfeccionar la compra, porque puede repetir lo que pagó; pero si se hubiese quemado la mitad ó ménos, en este

caso será precisado el comprador á perfeccionar la venta, pagando lo que juzgase el Juez, para que no se le obligue á la entrega de lo que bajó el precio por haberse incendiado.

I. Pero si el vendedor sabia que se habia quemado la casa, y el comprador lo ignoraba, no es válida la venta, si antes de ella se habia quemado toda la casa; pero si quedó alguna parte de ella, sea la que fuere, es válida la venta, y el vendedor restituirá al comprador lo que le importe.

II. Del mismo modo al contrario se ha de ver que se ha de decir cuando el comprador lo sabia, y el vendedor lo ignoraba. Tambien conviene que en este caso subsista la venta, y que el comprador pague al vendedor todo el precio si no lo habia pagado; ó si ya lo habia pagado, que no lo repita.

III. Pero si el vendedor y el comprador sabian que la casa ó parte de ella se habia quemado, no se verifica venta; y compensándose el dolo por ambas partes, siendo este contrato de buena fé y verificándose dolo por parte de ambos contrayentes, se dice que no hubo venta.

Ley 58. Se ha dicho que si el fundo se compró por los árboles, y el viento los arrancó ó los consumió el fuego, parece que no hubo venta v. g.: si se compró por las olivas que tenia, ya sea que ignorase, ó lo supiese el vendedor; pero si lo sabia el comprador ó lo ignoraba, ó ambos lo ignoraban, se dice lo mismo que se ha expresado de las casas en los casos antecedentes.

Ley 59. Si al tiempo que vendiste el fundo, no dijiste excelente y bueno, así como está, es cierto lo

que dice Quinto Mucio, que no se debía entregar libre, sino como estuviese: lo mismo se ha de decir en cuanto á los predios urbanos.

Ley 60. Se expresa por condicion en la venta que se habian de agregar al comprador sesenta tinajas, habiendo ciento: se respondió que podia el vendedor dar las que quisiere.

Ley 61. Juzgo que puedo comprar bajo precio de condicion lo que es mio; porque acaso se espera que deje de serlo.

Ley 62. El que por causa de su oficio vive ó milita en la provincia, no puede comprar predio en ella á no ser que se vendan por el fisco los de su padre.

I. El que con ignorancia compró como privados los lugares sagrados, religiosos ó públicos, aunque no sea válida la venta, se le dará esta accion contra el vendedor para repetir lo que le importase no haber sido engañado.

II. Si alguno vendió sin dolo todo lo que tenia de cierta especie, la pérdida de ello corresponderá al comprador, aunque no se haya entregado.

Ley 63. Cuando el señor mandó al siervo que vendiese una cosa á cierta persona, si la vendiese á otro que á aquel á quien se lo hubiese mandado, no es válida la venta: lo mismo se dice en cuanto á la persona libre; porque no pudo perfeccionar la venta en la persona de aquel á quien el señor no quiso que se la vendiese.

I. Demostrado el fundo, es inútil expresar los confines, y si se expresasen, tambien conviene expresar el vendedor, si acaso posee otra heredad confinante.

Ley 64. Compré un fundo para Ticio y para mí: pregunto ¿será válida la venta en parte, en el todo ó en nada? Respondí que la persona de Ticio se ha de tener por no expresado; y por esto la compra de todo el fundo me pertenece á mí.

Ley 65. Nos convenimos en que por cierto precio me dieses determinado número de tejas que habias de hacer: ¿acaso será compra ó locacion? Respondí: si fué el convenio que te diese las tejas hechas en mi fundo, juzgo que hay venta, y no arrendamiento, porque se entiende que hay arrendamiento, cuando la materia en la cual se presta alguna cosa, permanece en su mismo estado, pero si se muda ó se enajena, más bien se entiende que hay venta que locacion.

Ley 66. Cuando se vende el fundo, hay obligacion á ciertas cosas, aunque no se expresen, como que otro no repetirá el fundo ó el usufructo de él; y otros obligan, si se expresaron, como si se dijo que se habia de permitir *via, iter, acto ó acueducto*: lo mismo se dice de las servidumbres de los predios urbanos.

I. Si debiéndose alguna servidumbre á los predios vendidos, no lo dijese al vendedor, y sabiéndolo lo callase, y por ignorarlo el comprador, la perdiese por el no uso del tiempo determinado por derecho, juzgan algunos con razon, que por el dolo compete contra el vendedor la accion de venta.

II. Quinto Mucio dice que el que escribió que las cosas cortadas ó sacadas no son de las casas ni del fundo, expresa dos veces una misma cosa; porque las sacadas ó cortadas no pertenecen ni son de las casas ni del fundo.

Ley 67. Cuando enajenamos alguna cosa, transferimos el derecho y dominio de ella: del mismo modo que lo teníamos cuando estaba en nuestro poder; y así está determinado en todo el Derecho civil: á no ser que claramente se haya expresado otra cosa.

Ley 68. Si al vender el fundo pusieses por condicion que habia de ser del comprador lo que cobras del arrendador por razon del arrendamiento, juzgo que respecto de cobranza, no solo te haces responsable á la buena fé, sino tambien á la diligencia, esto es, no solo te obligas á no proceder con dolo malo, sino tambien á no cometer culpa.

I. De ordinario suelen algunos expresar estas palabras: el vendedor no procederá con dolo malo; á lo cual estaria obligado, aunque no se expresase.

II. No parece que procede ni dolo, si hizo ó hiciese que el comprador no poseyese el fundo: y se dará la acción de compra, no para que el vendedor entregue la posesion, de modo que libremente pueda usar de la cosa; porque por muchas causas puede suceder que no lo pueda hacer sino para que se estime el dolo malo, si con él se hizo ó hace que no posea.

Ley 69. Rutilia Pola compró la laguna Sabatenense, que hacia cuatro esquinas y diez piés al rededor de ella. Pregunto, si los diez piés que entonces se le dieron, estuviesen cubiertos de agua, porque creció la laguna, ¿acaso Rutilia Pola tendrá derecho á los diez piés del terreno próximo á ella? Próculo respondió: juzgo que la laguna que compró Rutilia Pola se vendió del modo que estaba, y hasta adonde entonces

llegaba, y los diez piés del terreno que á este tiempo habia alrededor de ella, y que por haber crecido despues la laguna, no debe poseer más extension de la que compró.

Ley 71. Los emperadores Antonino y Vero respondieron á Sextio Vero en esta forma: que estaba en la potestad de los contrayentes las medidas y los precios de los vinos que compraban los negociantes; porque á ninguno se le precisa á vender si no le agrada el precio ó la medida, particularmente si no se hace cosa alguna contra la costumbre de la provincia.

Ley 72. Las convenciones de los pactos que despues de hechos quitan alguna cosa á la venta, parece que se contienen en el contrato; pero las que añaden creemos que no se comprenden, lo cual tiene lugar en aquellas cosas que son accesorias á la compra; v. g.: que no se presta la caucion del dos tanto, ó que se dé, y tambien fianza; pero en el caso que pidiendo el comprador no valga el pacto, tendrá la misma fuerza por razon de la excepción, pidiendo el vendedor. No sin razon se dudó si se puede decir lo mismo, si despues se aumentó ó se disminuyó el precio; porque la sustancia de la compra consiste en él. Dice Paulo, que si permaneciendo todas las cosas íntegras, segunda vez se convinieron en aumentar ó disminuir el precio, parece que se apartaron del primer contrato, y que hay nueva venta.

I. Tambien dice Papiniano, que la venta hecha en esta forma, si hay alguna cosa sagrada, religiosa ó pública, nada de ella se vende: si no hubiese cosa alguna del uso público sino del patrimonio del fisco,

valdrá la venta y al vendedor no le aprovechará la excepcion que se expresa y no tiene lugar.

Ley 73. Si la cosa sagrada se arruinase por terremoto, el lugar del edificio no es profano, y por eso no se puede vender: los lugares puros que están dentro de las cercas de los sepulcros, en los puestos ú otras heredades que se cultivan, si el vendedor no los exceptúa expresamente, pertenecen al comprador.

Ley 74. Por la entrega de las llaves dadas á la vista de los almacenes, parece entregada la posesion de las mercancías guardadas en ellos; con lo cual inmediatamente el comprador adquiere el dominio y la posesion, aunque no haya abierto los almacenes; y si las mercancías no fuesen del vendedor, inmediatamente empezará la usucapion.

Ley 75. Si el que vendió el fundo pactase que el mismo lo tendria en arrendamiento por cierto precio, ó que si lo vendiese, el comprador si le vende á él, y no á otro, ó á algun otro pacto semejante, podrá usar de la accion de venta para que se cumpla el pacto.

Ley 76. Las tinajas encerradas en los almacenes parece que se comprendieron en la venta de ellos, si no se exceptuaron expresamente al tiempo de venderlos.

I. Al que sucedió en lugar del comprador competen las mismas defensas que el vendedor. Tambien le compete la prescripcion por la posesion de largo tiempo, si él y el vendedor poseyeron el tiempo determinado por derecho.

Ley 77. Al tiempo de la venta del fundo se exceptuaron las canteras que hubiese en él, en cualquiera

parte que estuviesen. Despues de mucho tiempo se hallaron canteras en él. Juliano respondió que tambien eran del vendedor: y Labeon dice, que importa saber lo que se trató: y si no se justificase lo que se trató, parece que se exceptuaron, porque ninguno vende ni exceptúa lo que no hay; y no hay más canteras que las que se ven, y se sacan piedras de ellas. Los que interpretan de otra manera, dirán que es contra todo el fundo, si acaso en todo él se encontrase piedra debajo de la tierra: esto apruebo.

Ley 78. Se puso por condicion, que las cañerías habian de ser del comprador: se dudaba si el depósito del agua que viene por los caños, se comprenderia tambien. Respondí, que parecia haberse tratado que tambien se comprendiese, aunque no se expresase en la escritura.

I. Compraste á uno un fundo, y no te dió la posesion de modo que pudieses usar de él; despues tomaste la administracion de la tutela de un hijo suyo, dijo que te podria entregar la posesion de él de este modo: dejando el pupilo y su familia el fundo, y entonces entrar tú en la posesion de él.

II. El que habia comprado un fundo con esta condicion: que pagado el precio se le entregase la posesion; murió dejando dos herederos, si uno pagase todo su importe en el juicio de division de la familia; y si pagó una parte, no podrá perder al vendedor por la accion de compra; porque de este modo no pudo dividir la deuda contraida.

III. Vendiste el trigo en verde, y dijiste que si sucediese alguna cosa por caso fortuito ó tempestad, eres responsable: se perdió por las nieves si fue-

ron inmoderadas, y fuera de lo regular, te podré pedir por la accion de compra.

Ley 79. Vendiste la mitad del fundo con la condicion de que el comprador tuviese en arrendamiento por diez años la otra parte que tú tenias, pagando cierta cantidad en cada uno. Sabeon y Trebacio niegan que se pueda pedir por la accion de venta, para que se cumpla aquello en que se convinieron: yo juzgo lo contrario si vendiste el fundo en menor cantidad que se pactó; porque esto mismo parece que es precio del fundo, por haberse vendido con aquella condicion; y así se practica.

Ley 80. Cuando en la venta del fundo se exceptúa lo sembrado con la mano, no parece que se exceptúa lo que se siembre para siempre; si no lo que todos los años se suele sembrar, y se coge el fruto; porque á los que interpretan de otro modo les parecerá que se exceptuaron las vides y todos los árboles.

I. Dije que era válida la venta en esta forma: que me sea lícito tener en la misma manera lo que de mis cosas cae sobre las tuyas; y que por esto se puede usar de la accion de comprar.

II. El bosque que estaba para cortarse, se vendió por cinco años: se preguntaba de quién debía ser la bellota que cayese. Sé que Servio respondió, que primeramente se debía estar á lo que constase haberse tratado; pero si no constaba, la bellota que cayese de los árboles que no se hubiesen cortado, era del vendedor; y la que estaba en los árboles cuando se cortaba, era del comprador.

III. Ninguno parece que vendió la cosa cuyo

dominio se trató que no pasase al comprador; porque esto, ó es arrendamiento, ú otro género de contrato.

Ley 81. Ticio recibió prestada cierta cantidad á usura, y dió en prenda ó hipoteca unos predios, y á Lucio por fiador, al cual prometió que le habia de libertar dentro de los tres años siguientes; y si no lo hacia en el tiempo determinado, y el fiador pagase la deuda al acreedor, quiso que se tuviesen por comprados los predios que habia obligado al acreedor. Preguntó, que si no habiendo libertado Ticio á su fiador Lucio, y pagado éste al acreedor, tendria por comprados los predios referidos: respondí, que si se contrajo la obligacion, no para que estuviesen obligados, sino para que se tuviesen por comprados, la compra fué bajo de condicion.

I. Lucio Ticio prometió dar de su heredad á los predios de Gayó Seyo cien mil medidas de trigo todos los años: despues vendió el fundo Lucio Ticio, expresando estas palabras: con el derecho y la condicion con que al presente tiene estos predios de Lucio Ticio, se venden, y se han de tener. Pregunto, ¿caso el comprador estará obligado á dar el trigo á Gayo Seyo? Respondí, que no, segun se proponia.

TITULO II

Ley 1. La venta con el pacto de adiccion hasta cierto dia, se hace en esta forma: tal fundo le tienes comprado en ciento: á no ser que alguno ofrezca mayor cantidad dentro de las próximas kalendas de Enero; en cuyo caso perderá el dominio de la cosa.

Ley 2. Si el fundo se vende con el pacto de adi-