

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-

cion hasta cierto día, se duda si es pura la venta, ó si se disuelve bajo de condicion, ó si es condicional: á mí me parece más cierto, que se ha de atender á lo que se trató; porque si se dijo que se disolviese la venta, si se ofreciese mejor condicion, será pura, y se disuelve bajo de condicion; pero si se trató que se perfeccionase la venta, si no se ofreciese mejor condicion, será condicional.

I. Esto supuesto, segun hemos distinguido, la venta es pura; y escribe Juliano, que aquel á quien se vendió la cosa con el pacto de *addiction in diem*, la puede usucapir, y percibir los frutos y aumentos de ella; y si ésta pereciere, la pérdida le corresponde á él.

Ley 3. Porque despues que perece la cosa, no se puede ofrecer mayor cantidad.

Ley 4. Mas cuando la venta es condicional, niega Pomponio que la puede usucapir el comprador, y que no le pertenecen los frutos.

I. Tambien escribe Juliano en el libro quince, que si pereciese la cosa que se vendió con el pacto de adición hasta cierto día, ó si muriese la sierva, si se podrá admitir el aumento de precio respecto del parto ó el fruto de ella, y niega que se admita; porque no se suele admitir el aumento de otra cosa que de aquella que se vendió.

III. Tambien escribe Marcelo en el libro quinto de los Digestos, que vendido un fundo sin condicion alguna, señalando dia por dia por si se ofreciese mayor precio, la cosa deja de estar hipotecada, si el comprador lo hubiese dado en prendas, de lo cual se colige, que el comprador es señor en el medio tiempo; porque sino, no seria válida la prenda.

IV. El mismo Juliano en el libro ochenta y ocho de los Digestos escribe, que el que compró el fundo hasta cierto día, puede usar del interdicto que compete contra el que clandestinamente, ó con violencia hizo alguna cosa; porque este interdicto compete á aquel á quien importa que no se haga la obra; pues dice, que vendido el fundo con el pacto de adición hasta cierto dia, todo el aumento y pérdida corresponde al comprador antes que se verifique la venta en el segundo; y por eso, si antes se hizo alguna cosa por fuerza ó clandestinamente, aunque se haya ofrecido mayor precio, le competirá el interdicto útil; pero dice que ha de ceder la accion que resulta de la venta, así como los frutos que percibió.

V. Esto supuesto, se disuelve la venta cuando se contrae sin condicion, ó no se perfecciona cuando se contrae bajo de condicion, si se ofrece mayor precio. Si se supone comprador falso, escribe Sabino, que la cosa se entiende comprada por el primero; porque no verificándose verdadero comprador, no parece que se ofreció mayor cantidad; y aunque haya otro comprador, si no se ofrece mejor condicion, se ha de decir que es lo mismo que si no le hubiese.

VI. Parece que se ofrece mejor condicion cuando se aumenta el precio; pero si no se aumenta, si no que se ofrece más fácil cobranza, ó paga anticipada, parece que se hace mejor la condicion, como escribe Pomponio en el libro nueve de Sabino. Dice el mismo, que si se comprase otra persona más abonada, tambien parece que se mejora la condicion; por tanto si alguno compra en el mismo precio, pero compra con condiciones más leves, ó no pide fianza alguna,

parecerá que hizo mejor la condicion: luego si ha de decir lo mismo si está pronto á comprar en menor precio; pero ni aquellas cosas que le eran muy gravosas al vendedor en la primera compra.

Ley 5. Porque todo lo que pertenece á la utilidad del vendedor, se debe tener por mejor condicion.

Ley 6. Mas lo que se ha dicho que los frutos cogidos en el tiempo intermedio pertenecen al primer comprador, en tanto es cierto, en cuanto no existe otro comprador que haga mejor la condicion, ó no es cierto el que se supone, pero si hubo despues otro comprador, consta que el primero debe restituir los frutos para el vendedor, y así lo escribe Juliano en el libro cuarenta y ocho de los Digestos.

I. Si hubiese alguno que ofreciese mayor cantidad, y despues el primer comprador la aumentase, y la cosa quedase por él, se podrá dudar si quedará con los frutos, como si no hubiese hecho mejora, ó si serán del vendedor, aunque sea la misma persona el que aumentó el precio; y parece que la razon dicta que se debe mirar lo que se trató; y así lo escribe Pomponio.

Le es lícito al vendedor venderlo al segundo comprador que ofrece mayor cantidad; si el primero no esta pronto á dar más.

Ley 8. Pero el vendedor tendrá necesidad de hacer saber al primer comprador, que se ofrece mayor cantidad, para que lo que otro aumentó, él tambien lo pueda aumentar.

Ley 9. Sabino escribe, que le es lícito al vendedor no admitir la mejor condicion y estar á la primera venta, como mejor; y así lo usamos. ¿Qué

diremos si expresamente se habia tratado que al comprador le fuese lícito apartarse de la venta, si se ofreciese mayor cantidad? Se dirá que se disolvió la primera venta, aunque el vendedor no quiera la segunda.

Ley 10. Si se propone que el acreedor vende la prenda con el pacto de adición hasta cierto día, parece que no procede de buena fé, si no admite el aumento de precio. ¿Qué se dirá si el comprador es pobre, é interviene solo por impedir la venta? Puede el acreedor sin riesgo alguno venderla al primer comprador.

Ley 11. Mas lo que escribe Sabino, que el fundo vendido una vez con el pacto de adición hasta cierto día, no se puede vender segunda vez bajo del mismo pacto, lo funda en que inmediatamente se hace del primer comprador; es á saber, como parece que no se hizo mejora, si no se vendió el fundo absolutamente al segundo comprador, sino que se espera otra venta; pero Juliano en el libro quince de los Digestos escribió, que convenia mucho saber qué trataron los contrayentes; y que no impedia que se tratase que el fundo se venda muchas veces, como el señor pierda el dominio de la cosa por el primero, segundo ó tercero aumento del precio.

I. Lo que tambien dice Sabino, que si fuesen tres los vendedores, y los dos últimos vendiesen con el pacto de adición, y el otro no lo admitiese, la parte de esto se entiende vendida al primer comprador, y la de los otros dos al segundo; y esto es cierto, si vendieron las partes en distintos precios.

Ley 12. Aunque las partes de los vendedores sean desiguales.

Ley 13. Pero si vendiesen por un precio, se ha de decir que toda la cosa permanece vendida al primer comprador, del mismo modo que si alguno se vendiese todo el fundo con el pacto de adición hasta cierto día; y después, por haberse aumentado el precio, vendiese la mitad á otro. También escribe Celso en el libro ocho de los Digestos, que Mucio, Bruto y Labeon juzgaron lo mismo que Sabino, y el mismo Sabino lo aprueba, y añade que se admira de que ninguno haya pensado, que si el primer comprador contrajo en esta forma, que no quería comprar sino todo el fundo, no se puede entender que compró aquella parte que uno de los compañeros no quiso vender al segundo comprador con el pacto de adición.

I. También es cierto que uno de los vendedores puede ofrecer mayor precio; porque podemos comprar también nuestra propia parte con toda la cosa.

Ley 14. Si el vendedor fingiese que se había ofrecido mayor cantidad, y le vendiese á otro la cosa en menos, ó en el mismo precio, estará obligado por el todo á uno y otro comprador.

I. Pero si el comprador substituyó otro que no era idóneo, y á éste se le vendió el fundo, dice: no entiendo de qué modo esté vendido al primero, habiéndose contraído después otra venta verdadera; pero es cierto que al vendedor que fué engañado le compete la acción de venta contra el primer comprador, en cuanto le importe que esto no se hubiera hecho; por cuya acción el vendedor recibirá los frutos que percibió el primer comprador, y lo que se deterioró la cosa por culpa y dolo malo de él; y así lo sienten Labeon y Nerva.

II. Mas si ni uno ni otro puso el comprador y el predio se vendió en mayor precio al que no tenía de donde pagar, se disolvió la primera venta; porque se tiene por mejor la que admitió el vendedor, y le fué lícito no admitir.

III. Pero si el pupilo comprase después de mayor cantidad sin autoridad del tutor consintiendo el vendedor, también se disolverá la primera venta.

IV. El comprador que ofreció mayor cantidad, nada más percibe que la misma cosa vendida.

V. Si otro diese el mismo precio, no parece que hace mejora por esto; porque el primer comprador no adquiere los frutos que haría suyos, por no haberse tratado esto entre el vendedor y el comprador.

Ley 15. Si murió el vendedor del predio vendido con el pacto de adición hasta cierto día, ya sea que tenga heredero después del día señalado, ó que absolutamente no lo tenga, el predio se tendrá por comprado por el primer comprador; porque no se puede verificar la mejora que quiere el vendedor; porque éste no existe; pero si hubiese heredero dentro del tiempo señalado para la mejora, se puede hacer mejor la condición.

I. Si se ofreciese mejor condición por el predio que se vendió con el pacto de adición hasta cierto día; porque se hicieron algunos aumentos que no hizo el primer comprador, si estos importasen menos que la cantidad en que el fundo se vendió después, vale la primera venta; del mismo modo que si no se hubiese hecho mejora, si los aumentos importasen menos. Lo mismo se ha de decir si se señaló más tiempo para la

paga; porque se ha de ver que usuras se podian percibir en este tiempo.

Ley 16. El emperador Severo respondió, que así como es necesario que se le restituyan al vendedor los frutos de la cosa vendida con el pacto de adición hasta cierto día, cuando se ofrece mayor cantidad, así tambien los gastos necesarios que el primer comprador probare haber hecho en el medio tiempo, los debe retener de los réditos, y si estos no bastasen, es justo que se le paguen y creo que este príncipe habló de accion de compra y venta.

Ley 18. Si el fundo se vendió á dos compañeros con el pacto de adicción hasta cierto día, y el uno de ellos aumentó el precio, se juzga con razon que respecto su parte, se apartó tambien de la primera venta.

Ley 19. Si el fundo se vendió con el pacto de adición hasta cierto día, y despues se aumentó el precio, y el vendedor lo vendió al segundo comprador aplicándole otro fundo sin dolo malo, no estará obligado el primer comprador, porque aunque no se vendió solamente el que se compró con el pacto de adición hasta cierto día, sino otro con él, con todo si el vendedor carece de dolo, se disolvió la venta respecto el primer comprador, porque solo se ha de mirar á si con buena fé se aumentó el precio al primer vendedor.

Ley 20. El primer comprador despues que se ofreció mejor condicion, no puede pedir contra el segundo la cantidad que pagó al principio al vendedor, sin delegacion interpuesta por estipulacion.

TITULO III.

Ley 1. Si el fundo se vendiese con el pacto de la ley comisoría, más bien parece que la venta se disuelve bajo de condicion, que el que se contrae con ella.

Ley 2. Cuando el que vende el fundo con el pacto de esta ley expresa que si no se ha pagado su importe hasta cierto día, se tenga por no comprado, se entiende que el fundo se tiene por no comprado, si el vendedor lo quiere así; porque esto se expresa en favor de él, y si se entendiese de otra manera, y se quemase la casa de campo, estaria en el arbitrio del comprador, no pagando su importe y dándose por no comprada la casa que correspondiese su pérdida al comprador.

Ley 3. Porque el pacto de la ley comisoría que se expresa en las ventas, tendrá efecto si quisiere el vendedor, pero no contra su voluntad.

Ley 4. Si el fundo se vendiese con el pacto de la ley comisoría, esto es, que si dentro de cierto día no se hubiese pagado el precio, se tenga por no comprado, hemos de ver por qué acción ha de pedir el vendedor así el fundo, como lo que respecto de él se percibió; y tambien si se deterioró por propio hecho del comprador; y ciertamente se disolvió la venta; pero ya está decidida esta duda y compete la accion de venta, como se declara por los rescriptos de los emperadores Antonino y Severo.

I. Pero lo que dice Neracio, que el comprador tal vez hace suyos los frutos, cuando perdió el precio que pagó, se funda en razon. Esto supuesto la sentencia