

restituir la cosa con sus frutos percibidos, sacando los gastos de su recoleccion: pero si el segundo comprador, que pujase el precio, fuese hijo ó siervo del vendedor, ú otro que por su consejo proceda fraudulentamente, no será obligado el primero á volver la cosa ni observar el pacto.

41. Si alguno empeñase cosa con pacto de que, no desempeñándola hasta cierto día, quede vendida al acreedor, pagando éste sobre lo dado el valor justo que estimen hombres buenos, valdrá tal pacto; pero el que se hiciere de que, no desempeñándola hasta cierto día, la haga suya el acreedor por lo dado en prendas de ella, no debe valer.

42. Debe observarse el pacto puesto en la venta de que en cualquier tiempo que el vendedor ó sus herederos restituyan el precio al comprador ó los suyos devolverán la cosa vendida: y en tal caso si estos no quisieren restituirla pagarán la pena puesta en el pacto; y si aquellos la reciban, deberán separarse de la cosa, salvo si el pacto sea extensivo á la restitucion de ella y al pago de la pena: pero si esta no se hubiese puesto, debe el comprador volver la cosa; y no teniéndola, pagar al vendedor todos los daños y perjuicios ocasionados por la falta de su restitucion.

43. No vale el pacto de que el comprador y sus herederos no puedan enajenar á ciertas y señaladas personas la cosa vendida á él, y que si lo hicieren, se restituya al vendedor y los suyos: por tanto no podrán éstos demandarla, aunque aquellos contraven-gan enajenándola; pero si fuere puesta pena en tal pacto, la pagará el contraventor con los daños que jure el perjudicado, y el Juez estime.

44. No se puede vender la cosa raíz prohibida de enajenar en testamento por alguna razon justa; como si uno la dejase á su hijo ó heredero, para que sea siempre más honrado; ó le prohíba enajenarla hasta que sea de edad ó se restituya al lugar de que se halle ausente; ó por otras causas semejantes: pero diciendo simplemente que no la vendan, sin señalar razon, persona ó causa, valdrá la venta que se hiciere de ella no obstante la prohibicion.

45. Si alguno diere ó venda su siervo á otro con pacto de libertarlo hasta cierto dia, aunque no lo cumpla, queda libre desde el dia asignado siendo el pacto de que lo liberte cuando quisiere, será libre por muerte del donatario ó comprador: y si el pacto sea de que le dé libertad cuando pudiere, y no la dé hasta dos meses, estando presente el siervo, quedará libre despues de ellos: y si no estando presente, no lo libertare hasta cuatro meses, será libre en adelante por virtud de dicho pacto.

46. El que venda su siervo, por delito cometido contra él, puede poner en la venta la pena de que nunca sea libre; y si el comprador lo reciba con tal pacto, no podrá libertarse por mano alguna de las que pase, sino en tres casos: 1.º si descubriese á los que intenten la muerte ó deshonra del señor de la tierra: 2.º si vengare la muerte de su señor, matando por sí ó acusando al autor de ella, y siguiendo el pleito hasta que le haga morir: 3.º si con dinero del siervo ó de sus parientes, lo comprase aquel que lo recibió con dicho pacto.

47. Tambien se puede vender el siervo con pacto de que nunca entre en él pueblo desde tal dia, ó de

que no permánezca en toda España, y que de lo contrario pueda prenderlo el vendedor, y restituir á su servidumbre, ó le pague el comprador tanto por pena, á los daños y perjuicios que de ello se le causen: tal pacto debe observarse, y puede el vendedor demandar su cumplimiento; pero si el siervo lo quebrante, entrando en el lugar prohibido, por halago que con engaño aquel le haga, ó andando fugitivo sin noticia del comprador, no incurre éste en pena.

48. El que compre con su dinero alguna cosa en nombre de otro que ratifique la cosa, cuando la sepa, debe restituírsela con los frutos y demás que le pertenezca, y éste darle el precio con todos los gastos hechos en la recoleccion de ellos y en beneficio de la misma cosa: y si el mensajero de alguno, encargado de proponer á otro si querrá venderle tal cosa por tal precio, otorgase la compra de ella en el mismo precio, será válida aunque para hacerla no tenga carta de poder de su principal, quien la habrá por firme, y guardará lo pactado en su nombre. Lo mismo se entiende, cuando uno diere su poder á otro para vender ó comprar alguna cosa en su nombre por el precio que le señale.

49. La cosa comprada con dinero ajeno debe ser del que hiciere la compra en su nombre y no del dueño del dinero; salvo si éste fuere propio de caballero residente en la córte del rey, ó en otro lugar en su servicio; ó de menor de 25 años bajo la guarda del comprador; ó de alguna iglesia, y su prelado ó guardador hiciere la compra; ó de la dote de su mujer, y compre el marido con voluntad de ella: en tales casos el dueño del dinero gana el dominio de la cosa,

y no el que la compró en su nombre; y aun tiene la eleccion de tomar la cosa ó el dinero, segun quisiere.

50. Vendiendo uno la cosa á dos compradores en tiempos diversos, si el primero la tome y pague el precio, debe haberla, y el vendedor volver lo recibido del segundo con los daños y perjuicios que le haya causado su engaño: pero si éste último hubiere tomado posesion de la cosa, y pagado el precio, ha de volverla, y el vendedor será obligado á restituir al primero lo dado por ella con los daños y perjuicios originados. Y si alguno vendiere á dos en distinto tiempo la cosa ajena, y tengan ambos pleito acerca de ella, la debe haber el que primero hubiese tomado su posesion aunque no haya pagado el precio; pero queda salvo su derecho al dueño para demandarla.

51. Si vendida la cosa ajena y dada su posesion al comprador, adquiera despues su dominio el vendedor como heredero del dueño, ú por otro título y la vendiere á segundo comprador, de que resulte pleito entre ambos, será preferido el primero, porque ántes hubo la posesion de ella: pero si vendida por uno la cosa ajena, despues la venda su dueño á otro, éste ha de haberla; salvo si el primer vendedor tuviese justa razon de venderla, como si la hubiere recibido en prenda con pacto de poderla vender no desempeñada hasta cierto dia; ó si teniendo carta de poder del dueño para venderla, lo hiciere antes de saber que éste la queria vender á otro.

52. Los jueces que por su oficio pueden mandar que se haga entrega de alguna cosa, pueden decretar su venta para el cumplimiento de su sentencia, y

traspasar el dominio de ella al comprador; y tambien pueden hacerla los cogedores de rentas reales de lo que prendaren para entregarse de ellas: pero tales ventas se deben hacer en almoneda pública por pregones, pasados diez dias, y al que más diere; restituyendo al dueño de la cosa lo que excediere su valor al de la deuda: y la venta hecha en otro modo será nula.

53. Si el rey diere ó venda la cosa ajena como suya á alguno, se le traspasa su dominio; pero el dueño á quien la tome, puede pedir su estimacion hasta cuatro años y no despues, y el rey debe pagársela: mas si teniendo éste cosa comun con otros, la diere ó venda toda, traspasa su dominio, y debe dar á cada uno de ellos la estimacion de su respectiva parte.

54. Vale la venta que alguno hiciere de cosa ajena en nombre del dueño, si éste despues la confirmó: si la venda en su nombre, no pasa el dominio al comprador de mala fé, ni puede adquirirlo por tiempo, y podrá el dueño demandársela y cobrar en cualquier modo; pero el que la compre de buena fé, ignorando que era ajena, puede por tiempo ganar su dominio, y en tal caso el vendedor debe restituir el precio á su dueño; y si despues de la venta se muera ó pierda, podrá el dueño confirmarla, y demandar el precio del que la hubiere hecho en nombre de él, ó en el suyo.

55. El que tenga cosa comun con otro puede vender su parte á cualquiera de ellos; y tambien al extraño, antes de comenzar en juicio el pleito de su particion, pero no despues sin asenso de los compa-

ñeros: y vendida al extraño, debe preferirse por el tanto cualquiera de aquellos.

56. No vale la venta que alguno hiciere por fuerza ó miedo tal que le obligue a hacerla á pesar suyo, aunque sea con juramento, prenda, fianza ó pena puesta en ella: ni la hecha por ménos de la mitad del justo precio de la cosa; como si valiendo diez maravedís, se venda en ménos de cinco; lo cual probado, puede el vendedor demandar al comprador, que lo reintegre, ó se la deje y reciba el precio dado por ella: tambien si se hiciere en más de la mitad del precio justo, como en más de quince maravedís la cosa que valga diez, y lo pruebe el comprador, puede demandar que se deshaga ó rebaje el precio en cuanto excedió de lo justo, y se entiende que se pueden hacer tales demandas, cuando la cosa no se pierda, muera, ni desmejore mucho. Pero si en la venta jure el comprador, ó vendedor mayor de 25 años, que aunque la cosa valga más ó ménos, nunca demandará su nulidad, debe subsistir y observarse tal juramento; el cual no valdrá siendo menor de 14 años.

57. No debe valer la venta que alguno haga sin voluntad movido de razones engañosas del comprador; como si la hiciere de cosa que nunca haya visto, y tenga en algun lugar donde él no estuviere, ni supiere su valor: mas si queriendo venderla, lo engañe el comprador ocultándole algo de lo perteneciente á ella ó haciéndole creer que esto era perdido en poder de otro, y en mal estado de cobrar, valdrá la venta, y será obligado el comprador á satisfacerle tal engaño de modo que haya el precio justo de la cosa y de sus ocultas pertenencias.

58. Si el vendedor se moviere á la venta por algun pacto ó promesa que le hicieren no queriendo de otro modo hacerla, debe obeerarse segun fuere puesto, y en su defecto se deshará aquella; pero vendiendo en otro modo sin causa señalada ni pacto cierto, si despues lo hicieren aunque no se observe, subsistirá la venta, y el que hizo el pacto, será obligado á cumplirlo y satisfacer al otro los daños y perjuicios originados por la falta de su cumplimiento.

59. No valdrá la venta que con engaño encubiertamente hiciere de sus cosas algun pechero ó deudor del rey, á fin de que éste pierda sus pechos, rentas, ó deudos que contra él tenga; y el comprador á sabiendas debe pagar al rey otro tanto como lo dado por precio de ellas.

60. Si el que hubiere nombrado personero para todas sus cosas, despues le instituya heredero, sin saberlo, y por su muerte algun siervo suyo vendiere cosas de sus bienes, no valdrá la venta; y podrá deshacerla el heredero antes de pasar la cosa á poder del comprador, aunque él mismo hubiese intervenido en ella y sido testigo de la carta, por ignorar su institucion: mas si el siervo en vida de su dueño acostumbraba á vender por él, será obligado el heredero, que deshaga la venta, á satisfacer al comprador los daños y perjuicios originados de ella, con los bienes que tuviere el siervo de su peculio.

61. Si el arrepentido de la venta pidiere al rey carta de merced para deshacerla, no debe dársele; y dada, no valdrá; y aunque ofrezca el precio doble al comprador, porque le deje la cosa, no será éste obligado á darla, si no quisiere.

62. Para anular la venta voluntaria, no basta la grande necesidad en que diga el vendedor estaba, cuando la hizo, por causa de hambre ó cosa semejante; ni al ménos valor que alegue haber recibido por razon de ella; salvo si fuese ménos de la mitad del justo precio, segun lo expuesto en la ley 56; ó si probare que la hizo por engaño del comprador, segun lo dicho en la ley 57.

63. Puede el comprador anular la venta de casa ó torre que deba tributo ó servidumbre á otro: y el vendedor que le oculte tal gravámen, debe restituírle el precio con los daños y perjuicios, lo mismo se entiende, si le venda campo ó prado de yerbas malas ó dañinas para las bestias; pero si el vendedor lo ignore al tiempo de la venta, solo será obligado á la restitucion del precio.

64. El vendedor del siervo que oculte alguna tacha de él, como la de ser ladron ó acostumbrado á huirse, ó tener otra maldad semejante, ó alguna mala enfermedad, debe recibirlo, volver el precio, y pagar al comprador los daños y perjuicios; pero si ignore la tacha, será obligado á restituír del precio recibido la parte correspondiente al ménos valor del siervo por razon de ella, y éste quedará del comprador.

65. El que vendiere bestia con alguna mala enfermedad ó tacha porque valga ménos, debe manifestarla; y si la oculte, será obligado á recibirla y volver el precio al comprador, quien hasta seis meses contados desde la compra puede restituír la bestia y cobrar el precio; pero pasados sin demandarlo, no podrá despues, y subsistirá la venta; aunque sí puede,

hasta un año contado desde ella, pedir la restitucion de lo que ménos valga por razon de la tacha.

66. Si el vendedor manifieste la enfermedad ó tacha de la cosa, no podrá el comprador arrepentirse ni devolverla, despues que la reciba y diere el precio: y lo mismo en el caso de avenirse ambos en que subsistirá la venta sin embargo de cualquiera tacha de la cosa; mas si el vendedor manifieste generalmente que tiene algunas tachas, sin expresar cuales sean, ocultándolas, ó diciéndolas con engaño, de modo que el comprador no se pueda enterar de ellas, será aquel obligado á recibirla, y volver el precio en los plazos dichos en la ley precedente.

67. Si el que compre la cosa la empeñare, y despues se deshaga su venta por alguna de las causas dichas, el que la tenga en prenda debe restituirla al vendedor, y puede demandar al comprador lo dado sobre ella. Y si alguno empeñe cosa con obligacion de no venderla ni enajenar durante su empeño, no podrá la venta que hiciese de ella.

JURISPRUDENCIA CIVIL

✓ Todo contrato de compra-venta queda perfecto y obligatorio por el simple consentimiento de las partes en la cosa y en el precio. (Sents. del T. S. de J. 30. Junio 1854, Col. Leg. 1854, núm. 8; 19 Abril 1861, Gac. de 24, tom. 2, pág. 336; 13 Dic. 1861, Gac. de 19, tom. 3, pág. 940; 11 Dic. 1863, Gac. de 15, tomo 4, pág. 945; 30 Junio 1864, Gac. de 9 Julio, tom. 5, pág. 742; 19 Abril 1865, Gac. de 29, tom. 7, página

622; 15 Diciembre 1865, Gac. de 21, tom. 8, página 648; 28 Enero 1868, Gac. de 9 Feb., tom. 13, página 118, y 10 Julio 1869, Gac. de 1.º Set., tom. 16, página 70.)

Las leyes relativas al contrato de compra-venta no tienen aplicacion cuando solo se trata del cumplimiento del compromiso de vender y comprar una finca. (S. del T. S. de J. 11 Mayo 1861, Gac. de 15, tom. 2, pág. 431.)

Las disposiciones de la ley 14, tít. 12, lib. 10 de la Novísima Recopilacion establecidas con objeto de asegurar la cobranza de los impuestos fiscales sobre las ventas, cambios y enajenaciones de bienes raíces, no varian la naturaleza del contrato de compra-venta esencialmente consensual, que queda perfecto y obligatorio por el simple consentimiento de las partes. (Sent. 11 Dic. 1863, Gac. de 15, tom. 4, pág. 945.)

El contrato de compra-venta queda perfecto y consumado por la conformidad de las partes en el precio y en la cosa, mediante la entrega de ésta al comprador y la de precio al vendedor. (Sent. 30 Junio 1866, Gac. de 9 Agosto, tom. 9, pág. 1107.)

✓ Verificada la tradicion por el precio convenido, queda enteramente consumado el contrato de compra-venta. (Sent. 9 Oct. 1867, Gac. de 7 Nov., tomo 12, pág. 212.)

El vendedor de una cosa adquirida por compra transmite la propiedad de la misma con un título legítimo. (Sent. 4 Enero 1868, Gac. de 21, tom. 13, pág. 3.)

Segun práctica y costumbre constantemente observadas y deducidas de terminantes disposiciones de