

6. Hay tambien ciertas obligaciones que nacen de unos hechos honestos tan semejantes en sus efectos á los contratos, que han recibido el nombre de cuasicontratos, de los cuales se tratará separadamente despues de haber hablado de las cuatro clases de contratos indicadas en el párrafo anterior.

CAPITULO II.

DE LOS CONTRATOS CONSENSUALES, Y EN ESPECIAL DEL DE COMPRA Y VENTA.

¿Qué se entiende por contratos consensuales? — ¿Qué es contrato de compra y venta? — Para su validez se requieren cuatro circunstancias. — *Observaciones sobre la alhaja.* Todas las cosas muebles, raíces, semovientes, derechos, acciones y servidumbres son objeto de este contrato, si no hay prohibicion legal. — La alhaja debe ser propia del vendedor, ó tener este poder de su dueño para enagenarla. — Si el comprador sabe que es agena debe perder el precio que dió por ella. — No deben venderse los créditos ni otros bienes litigiosos hasta que el pleito se concluya. — Tampoco el derecho que se espera tener por muerte de algun sugeto, viviendo este, y conociéndole el comprador. — No deben asimismo venderse los oficios jurisdiccionales de república. — No puede ser comprado ni vendido hombre libre por siervo, no siendo mayor de edad y consintiendo en la venta. — Tampoco puede ser vendido el derecho de usufructo por ser personal. — En la venta de una finca se comprenden las cosas inherentes á esta. — Circunstancias de la lana que se vende. — En la escritura de venta de censos que tienen precio fijo, no hay que expresar si este es el justo. — Los juros no pueden venderse sin Real licencia á varias personas y corporaciones. — Los frutos de la finca vendida y entregada al comprador pertenecen al mismo. — Los esclavos pueden venderse pura y condicionalmente. — El pacto de que el esclavo vendido no pueda recobrar su libertad es válido, menos en tres casos. — El dolo en la calidad de la alhaja induce nulidad en la venta. — ¿En qué casos toca al vendedor, y en qué otros al comprador, el menoscabo de la alhaja, despues de convenidos en su venta? — *Observaciones respecto del precio.* Debe darse en la moneda estipulada, ser cantidad fija, y en qué términos, etc. — *Observaciones sobre la aptitud de los contrayentes.* El que no tiene prohibicion legal de hacer contratos puede comprar y vender. — Ninguno puede comprar cosa alguna de un esclavo sin consentimiento de su señor. — Ni los ropavejeros pueden comprar cosa alguna

en almoneda, ni el juez por cuya orden se hace. — Los clérigos estan privados de comprar y vender por via de negociacion. — Tampoco pueden los menores comprar ni vender cosa alguna sin licencia de los curadores. — A los enemigos de nuestra santa fe no se les debe vender víveres ni municiones. — Ninguno puede comprar en su propia alhaja sino la parte agena que pueda haber en la misma. — Tampoco puede ser obligado nadie á vender lo suyo, generalmente hablando. — Casos en que es lícita la coaccion en este punto. — *Observaciones sobre el consentimiento de los contrayentes y demas relativo á este contrato.* Se celebra en el lugar donde está la alhaja, ó en otro; con escritura ó sin ella. — Aunque haya entrega de la alhaja no pasa el dominio al comprador, sin que antes apronte el precio. — Medios que tiene á su favor el que se considera enormemente engañado. — El consentimiento del contrayente pupilo no vale, aunque sea jurado, sino en ciertos casos. — Caso en que no hay lugar á reclamacion, aunque intervenga perjuicio. — Este contrato puede ser celebrado pura ó condicionalmente. — Ejemplos de ventas condicionales. — Tambien son permitidos en este contrato los pactos llamados de *retroviendo*, *comisorio*, y de *adicion en diem*. — Sobre si puede ó no prescribirse la cosa vendida en virtud del primer pacto, y por consiguiente sobre si el término podrá ser indefinido. — ¿A quién pertenecen los frutos pendientes en el acto de la retrovendicion? — ¿Qué es pacto *comisorio*, ó de *ley comisorio*? — Si el comprador en virtud de dicho pacto recibió frutos de la finca vendida debe devolverlos. — ¿Qué es pacto de *adicion*, ó *señalamiento de dia*? — Circunstancias necesarias para la validez del pacto de *adicion*. — Doctrina legal sobre el pacto de *no enagenar*. — Limitaciones de esta doctrina. — ¿Cuándo valdrá el pacto de no enagenar en los testamentos? — Cláusulas que debe contener la escritura de venta simple. Primera cláusula. — Segunda cláusula. — Tercera cláusula. — Cuarta cláusula. — Quinta cláusula. — Sexta cláusula. — Efectos de la sexta cláusula, que es la de *eviccion* ó *sancamiento*. — El pacto de *eviccion* puede hacerse extensivo á las mejoras hechas en la cosa vendida. — Método absurdo que tienen algunos escribanos de extender la cláusula de *eviccion*. — Tambien puede el vendedor actual ceder al comprador el derecho de *eviccion* que tiene contra el vendedor anterior. — Séptima cláusula que es la *guarentigia*. — En la escritura de venta hecha por un menor debe insertarse el juramento de no reclamar. — Cláusulas que deben añadirse en la escritura de venta en que interviene muger casada. — Casos en que tienen lugar las acciones *redhibitoria* y *estimatoria*. — Cláusula para renunciar estas acciones. — Estas acciones no excluyen las de *eviccion* y *lesion*. — *Escrituras.*

1. LLÁMANSE contratos consensuales los que se constituyen y perfeccionan con el solo consentimiento, y son cuatro: *compra y venta*, *arrendamiento*, *compañía*, y *mandato*.

2. Las palabras *compra y venta* son correlativas, y designan un solo contrato, *el cual consiste en convenirse dos individuos en dar el uno cierta cosa al otro por precio determinado*. El que da la cosa se llama *vendedor*, y adquiere la *accion de venta*, que es un derecho que le compete para reclamar el precio convenido. El que da el precio se llama *comprador*, y tiene á favor suyo la *accion de compra*, en cuya virtud reclama la cosa comprada. Nacen estos derechos en el momento en que se perfecciona el contrato; pero ni el vendedor puede entablar su accion sin haber antes entregado la cosa, ni el comprador la suya sin haber entregado su precio.

3. Para la validez de este contrato se requieren las circunstancias siguientes: 1.^a alhaja cierta y determinada de parte del vendedor; 2.^a precio fijo de parte del comprador; 3.^a aptitud en ambos para comprar y vender; 4.^a consentimiento de los mismos. Siendo estas circunstancias tan esenciales que faltando alguna no hay contrato¹, diremos por su orden lo que hay que saber con relacion á cada una de ellas.

4. *Observaciones sobre la alhaja*. Todas las cosas del comercio humano, ya sean raices, muebles ó semovientes, ó derechos, acciones y servidumbres se pueden comprar y vender no interviniendo prohibicion legal, y tambien las que no existen, con tal que se espere que han de existir, v. gr. partos de siervas, vacas, yeguas y otros animales; frutos de tierras, viñas y árboles, etc.; pues verificándose su existencia, se perfecciona la venta, porque lleva la tácita condicion de *si llegan á nacer*, y de lo contrario no vale, á menos que el comprador reciba en sí el peligro y aventura² (*). Previniendo que la iglesia puede demandar á cualquiera de los contrayentes el diezmo de estos frutos no pagado; y si el comprador no tiene de qué satisfacerlo, exigirlo del vendedor, y no debe dar á este su poder, ni cederle sus acciones para que lo repita de aquel, por la razon que da la ley final, tit. 20, Part. 1.

¹ Leyes 9, 10 y 20, tit. 5, Part. 5. — ² Ley 11, tit. 5, Part. 5

(*) Aunque todas las cosas del comercio humano pueden comprarse y venderse, ha de ser con sujecion á las leyes políticas y civiles del Estado, que prohiben el comercio enteramente libre de muchos géneros. Particularmente el comercio de granos ha merecido en todos tiempos la atencion del legislador. La Real cédula de 16 de julio de 1790 (Ley 19, tit. 19, lib. 7, Nov. Rec.), y la Real orden de 11 de noviembre de 1802 (nota 15, dicho tit. y lib.) tratan de las reglas que se han de guardar en este comercio. En otras cosas se compra ó vende el mismo riesgo, ó por mejor decir, el resarcimiento ó indemnizacion de él, como en el contrato de seguro, que se califica de compra y venta. *Febrero adicionado*.

5. La alhaja debe ser propia del vendedor, y no siéndolo ha de tener especial poder de su dueño para enagenarla, pues de lo contrario, aunque vale la venta habiendo buena fe en el comprador, y puede con el tiempo prescribirla, no obstante tiene accion su dueño para reivindicarla y demandarla en el término legal, donde quiera que estuviere. Si la alhaja es de varios, cualquiera de ellos puede vender su parte, aunque esté indivisa, al consocio ó al extraño, y con tal que no esté contestado el juicio divisorio, valdrá la venta; bien que el consocio es perferido por el tanto al extraño. Pero una vez contestado el juicio entre ellos, si hiciere la venta á extraño, será nula, excepto que la consientan los socios. Si el fisco es socio, no solo puede vender ó dar su parte, aunque sea módica, á quien quiera contra la voluntad del consocio, sino la alhaja íntegra¹, pagando á los socios las suyas; y tambien vender la hipoteca, satisfaciendo su deuda al acreedor anterior, y reteniendo para sí el residuo, excepto que tenga solamente derecho de hipoteca en la alhaja, y pueda reintegrarse en otros bienes; pues en este caso no podrá venderla². Ni tampoco mas que su parte, si no tiene mas que su usufructo³.

6. Pero si el comprador sabe que la alhaja es agena, y como es justo se le obliga á restituirla á su dueño, debe hacerlo así, perdiendo el precio por su mala fe, y el vendedor no tendrá obligacion de volvérselo, á menos que así lo pacten, y se obligue á la eviccion; pero si lo ignora, debe este restituírselo con todos los daños y menoscabos que por su engaño se le hayan irrogado⁴. Y para que el comprador que sabe es agena, no esté obligado á restituirla al dueño, excepto que se le pague el precio, ha de protestar en la escritura de venta: *que la compra en nombre del legítimo dueño, y que está pronto á restituírsela entregándole este antes su precio, intereses y menoscabos que se le irroguen*, como lo aconseja el Hostiense *in sum. de pœnit. et remis.* § fin. vers. *Quid si emit rem deprædatam*, y lo refiere Cæpol. en el tit. *Cautel.* 10.

7. No deben venderse los créditos no liquidados, ni los derechos y acciones, y otros bienes litigiosos, hasta que el juicio se concluya; y el que despues de emplazado y pendiente el pleito

¹ Ley 55, verb. *Otro sí decimos*; y 55, tit. 5, Part. 5, et ibi glos. magn.; Hermos. en la 55 cit., glos. 7, num. 1 al 5. — ² Hermos. ibi, num. 4 y 9; Peregrin. *de jure fisci*, tit. 4, lib. 6, num. 25, vers. *Et secundum*; Castill. lib. 5, *Controv.*, cap. 6, num. 26. — ³ Peregrin. ibi, vers. *Nam cum fisco*; Castill. ibi, num. 27; Hermos. ibi, num. 8. — ⁴ Ley 19, tit. 5, Part. 5; Gom. lib. 2, *Var. cap.* 2, num. 8 y 12; Covarr. lib. 5, *Var. cap.* 17, col. 2, vers. *Ad eam*.

sobre su dominio ó propiedad los vende, cambia, ó en otra forma enajena, á mas de ser nula y atentada la venta y enajenacion, incurre en varias penas, en las que incurre tambien el emplazador, si los enajena (pretextando ser suyos) despues del emplazamiento, y el comprador sabiendo el engaño, y no de otra suerte¹ (*). Pero se exceptúan cuatro casos, en los que no será nula: 1º cuando los da á otro en casamiento, ya sea con título de dote ó de donacion *propter nuptias*; 2º cuando pertenecen á muchos, y los quieren partir y enajenar unos á otros; 3º cuando los lega á alguno en su testamento ó en otra última disposicion: en cuyos casos será válida la enajenacion; mas en los dos primeros debe responder á la demanda el que los recibe, y en el último el heredero del testador, y no su legatario, y este tendrá derecho á ellos si el pleito se gana, y no en otros términos². Y 4º cuando los da con título de transaccion, y no interviene fraude³. En cuanto á la pena del que receloso de que le han de emplazar sobre alguna cosa que posee, la vende ó enajena antes del emplazamiento á persona mas poderosa que su contendor por razon del oficio, para molestarle, ó á sugeto de otro fuero ó revoltoso, véanse las leyes 15 y 16 del tit. 7, Part. 3. (**).

8. No puede venderse el derecho que se espera tener á los bienes de sugeto determinado viviente, nombrándolo; y si alguno lo vende, á mas de ser nula la venta, queda privado de suceder en ellos; porque si el comprador lo conoce, maquinará su muerte por lograrlos cuanto antes; y lo propio milita para con

¹ Ley 15, tit. 7, Part. 3; Valenz. cons. 49, num. 52 y sig.; Olea de *cession. jur.*, tit. 2, quæst. 1, num. 52; Salg. de *reg. protect.*, part. 4, cap. 8, num. 171 al 178; Carlev. de *judic.*, tit. 5, disp. 11, num. 2; Vela dissert. 14; Guzm. de *evict.*, quæst. 41, num. 42 y 43.

(*) El comprador que lo sabe pierde el precio que dió, y el vendedor debe pechar otro tanto de lo suyo. Si el comprador lo fue de buena fe, recobrará el precio, y á mas percibirá del vendedor la tercera parte de lo que importe, aplicándose las otras dos á la Cámara del Rey. Véase la ley que se cita, y las tres siguientes, las cuales no hablan de los derechos ilíquidos. La sentencia puede ejecutarse en el comprador, haya sido ó no de buena fe. Lopez en dicha ley. Febrero adicionado.

² Ley 14, tit. 7, Part. 3; Castill. tom. 6, *Controv.*, cap. 115, num. 17 y sig. — ³ Greg. Lop. en dicha ley 14, glos. 1.

(**) Estas leyes disponen que sea nula la venta ó enajenacion, y dejan á eleccion del actor demandar al vendedor ó al comprador, ó persona á quien se enajenó. Igualmente el que antes del emplazamiento vende ó enajena á persona mas poderosa su accion ó derecho contra otro, pierde su derecho; y el demandado no tiene obligacion á contestar á ninguno de ellos en esta razon. Leyes 15 y 16, tit. 7, Part. 3. Se ha de tener presente que estas leyes declaran hacerse las cosas litigiosas por la sola citacion, sin necesidad de litiscontestacion. Febrero adicionado.

el sustituto pupilar que vende el que espera tener á los del pupilo; pero si el tal sugeto lo consiente podrá venderlo, y permaneciendo en este ánimo hasta su muerte, valdrá la venta. Tambien podrá vender todas las ganancias y derechos que le vengan por razon de herencia de cualquiera parte que sea, con tal que ninguna persona nombre de la que los espere; y asimismo todos sus bienes presentes y futuros, porque no hay prohibicion legal como en la donacion gratuita, respecto de que el precio sucede en su lugar; y no se priva de testar, pues puede hacerlo del dinero⁴.

9. Los oficios públicos de jurisdiccion no deben venderse, porque es perniciosísimo á la república, y han de ejercerlos los mas doctos, prudentes y timoratos⁵; pero esto se entiende no habiendo costumbre contraria, pues si la hay, y se observan los pactos justos impuestos por la ley, ó de otro modo, es lícita su venta, y la razon es porque la costumbre general introducida contra las leyes humanas positivas es lícita⁶; y para que la venta lo sea en este caso es preciso que el que vende tenga para ello facultad: que el oficio se venda al digno: que el precio no sea tan excesivo que el comprador necesite abusar del oficio para compensarse: que se celebre la venta por necesidad de la república: y que el que lo ha de ejercer sea examinado y aprobado, y de cuando en cuando visitado⁷ (*). Segun otra ley los que compraren y vendieren oficios públicos, que se han de elegir por votos, incurren en varias penas⁸.

10. No puede ser comprado ni vendido hombre libre por siervo, á menos que siendo mayor de veinticinco años, y capaz, lo consienta; ó el padre venda á su hijo por redimir la extrema necesidad en que esté constituido (bien que en este caso será empeño y no venta); ni lugar público, mármol, pilar, piedra ni otra cosa puesta en la casa para su seguridad; ni el siervo prófugo; ni tampoco el veneno y cosas envenenadas⁹.

11. Tampoco puede ser vendido el derecho de usufructuar,

⁴ Ley 15, tit. 5, Part. 3; Gom. lib. 2, *Var. cap.* 2, num. 5 y 5. — ⁵ Ley 9, tit. 3, lib. 7, Nov. Rec. — ⁶ Cap. *Cum tanto*, 41, de *consuetudine*. Santo Tomas, epist. á la duquesa de Brabante, opusc. 21. — ⁷ Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Emptio*, art. 1, num. 58 al 41, y otros que cita.

(*) Las necesidades de la Corona han obligado á enajenar y beneficiar diferentes especies de oficios. Véanse sobre esto las condiciones 20, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 67, 68, 108 del quinto género de millones. Febrero adicionado.

⁸ Ley 8, tit. 4, lib. 7, Nov. Rec. — ⁹ Leyes 45, 46 y 47, tit. 3, Part. 3; Gom. lib. 2, *Var. cap.* 2, num. 50.

por ser personal, y si el usufructuario lo vende lo pierde, como tambien el comprador, y pasa al dueño de la propiedad ¹ (*).

12. En la venta de una finca se incluyen las cosas accesorias y coherentes á ella, y son las que por ley, estatuto ó costumbre estan destinadas para existir unidas é inseparables de la primera². Puede sin embargo suscitarse la duda de si se entenderá ó no comprendida en la venta de una casa ó fundo, otra finca contigua al primero. A esto se responde que siendo nombrados con un mismo nombre el principal y el accesorio sin distincion, y habitándolos, usándolos y disfrutándolos promiscua y accesoriamente su dueño, se comprenden en la venta simplemente hecha no solo la casa y fundo principales, sino tambien los accesorios, pero no en otros términos. Y lo propio milita con el huerto ó bodega que está junto á la casa para su uso, aunque no exista dentro del cercado de esta, y entre ella y el huerto medie camino público³. Igualmente se entienden incluidos en la venta hecha simplemente de la esclava, vaca, yegua, oveja, etc. los hijos que traen en el vientre, y los que crian y estan mamando; pero no los que pacen, y por si solos se alimentan sin auxilio de sus madres, á menos que se exprese⁴. Y la silla, freno y otros adornos del caballo y mula se entenderán vendidos con ellos, si al tiempo del ajuste y venta se manifiestan al comprador, y no de otra suerte⁵ (**).

13. La lana debe venderse enjuta, y enteramente limpia ó sucia⁶; y pesarse con marco de teja, en que haya ocho onzas, y en la arroba veinticinco libras, y sin licencia de los vendedores destinados para esto no puede venderse menos de una arroba,

¹ Ley 24, tit. 51, Part. 5.

(*) Para que se entienda el sentido de esta doctrina, fundada en la ley 24, tit. 51, Part. 5, insertaré las palabras mismas de la ley. « Otrosí, decimos que si aquel á quien fuese otorgado el usufructo ó uso en alguna cosa, otorgase despues á otro el derecho que él habia en ella, que se desata por ende el usufructo ó el uso, ó tornase por ende al señor de la propiedad, de allí adelante non lo debe haber nin el otro á quien él otorgó. Cá como quier este á tal que ha el usufructo en la cosa, lo podria arrendar á otro si quisiere, con todo eso el derecho que en ello habia non lo puede enagenar. » El derecho personalísimo del usufructo es intrasmisible á otro, pero no el aprovechamiento y utilidad de él. *Febrero adicionado.*

² Innocent. in cap. *Cum ad sedem, de restitut. spoliat.*; Card. *de emptio*, cap. 22, num. 14. — ³ Gracian *Discept. forens.* cap. 126; Tiraquel. *de pia caus. privilegi.* 75; Castill. lib. 5, *Controv.* cap. 64, num. 22, 51 y sig.; Hermos. en la ley 29, tit. 5, Part. 5, glos. unic. — ⁴ Gom. lib. 2, *Var.* cap. 2, num. 14. — ⁵ Gom. ibi, num. 15.

(**) En órden á las demas cosas que se entienden comprendidas ó excluidas en las ventas, véanse las leyes 2, 29, 50 y 51, tit. 5, Part. 5.

⁶ Ley 5, tit. 12, lib. 10, Nov. Res.

ya sea lavada ó sin lavar, ni estambre hilado ni por hilar, y la venta se ha de hacer en dia claro.

14. Los censos, efectos y otros derechos y acciones que tienen precio fijo, pueden venderse, como dejo dicho; pero no es preciso que se declare en la escritura si es ó no justo, porque de los propios títulos de pertenencia, y del impuesto por ley ó costumbre legitima tolerada ha de resultar, ni tampoco que se renuncie la ley del Ordenamiento Real, de que se hablará mas adelante párrafo 50, porque no puede haber lesion, á menos que la venta sea de censos enfiteúticos por cincuentenas, veintenas ó decenas, que en este caso conviene renunciarla por el perjuicio que en su regulacion puede padecer alguno de los contrayentes, mientras el Principe no resuelve cómo se han de considerar, lo que seria muy útil.

15. Los juro no pueden ser vendidos á los ministros y oficiales del Consejo de Hacienda y comision de Millones, ni á sus mugeres sin licencia del Rey¹; ni tampoco á iglesia, monasterio, clérigo y religioso, ni á los extrangeros, excepto que para comprarlos la tengan². Por las escrituras que extenderé se instruirá el escribano de las cláusulas que requieren las ventas de unos y otros.

16. Despues de entregada al comprador la finca, le pertenecen su comodidad y frutos, porque por su tradicion se constituye dueño de ella, y el dominio es el que presta título para su adquisicion. Lo cual se entiende aunque no haya pagado su precio, con tal que dé fianza ó hipoteca para su seguridad, ó el vendedor se la haya fiado, porque la alhaja fructifica y perece para su dueño. Tambien le pertenecen los frutos pendientes en la finca al tiempo de su venta pura y antes de su tradicion, ya esten ó no maduros, porque son parte de ella y se entienden comprendidos en el precio en que aquella se celebra; á menos que los contrayentes hagan otra convencion, en cuyo caso se debe estar á esta³. En cuanto á si pertenecen igualmente al comprador los frutos que produce la finca despues de perfecto el contrato y antes de su tradicion, hay dos sentencias: la una dice que sí, aunque no le sea entregada, ni dé seguridad, ni hipoteca, ni el vendedor se la fie, excepto que los contrayentes pacten otra cosa; y la razon es porque quien está al daño debe estar á la utilidad, y respecto á que si la alhaja perece sin culpa ni mora del vendedor, debe perecer para el comprador, y este pagar su

¹ Leyes 2 y 5, tit. 14, lib. 10, Nov. Rec. — ² Ley 17, tit. 15, lib. 5, Rec. — ³ Regul. 85, jur. in 6.

precio; deben ser suyos tambien los frutos que produzca antes de su tradicion. La contraria afirma que corresponden al vendedor: porque la alhaja fructifica para su dueño, y este lo es hasta que la entrega, y se le paga su precio ó da seguridad de pagarlo; ó á lo menos la da fiada al comprador hasta cierto tiempo; y porque entre los contrayentes se debe observar igualdad, y ninguno tiene obligacion de cumplir por su parte, si mutuamente no cumple el otro; es así que el comprador no cumplió con la solucion del precio, trasfiriendo en el vendedor la comodidad, usufructo y dominio del dinero; luego este como dueño debe percibir sus frutos. Acerca de lo cual véase á Covarr. lib. 2, *Var.* cap. 5, á Reinf. lib. 3, *Decret.* tit. 17, § 8, y á los que citan; y para evitar dudas, lo hará presente el escribano á los contrayentes, á fin de que pacten lo que se ha de practicar.

17. Tambien pueden venderse los esclavos al modo que otra cualquiera cosa, y poner la condicion de que desde tal dia (el que se prefina) en adelante no esten sujetos á servidumbre; ó que de todas maneras sean libres: y conformándose el comprador, lo quedan desde aquel dia, aunque no los manumita, sin que sea necesaria nueva escritura de libertad⁴: ó que no entren en tal lugar (señalándolo), ni queden en el en que se celebra la venta, y que si se quedan ó entran, pueda por el mismo caso prenderlos y volverlos á su servidumbre; ó que el comprador le pague algo en pena, ó los daños que por esta razon se causen: cuyos pactos deben observarse⁵.

18. Lo mismo será si se pacta que el siervo jamas pueda ser libre, y que por cuantas manos pase esté sujeto á la esclavitud, por haber cometido tal delito contra su señor, pues recibéndolo el comprador con esta condicion, será siempre esclavo, excepto en tres casos que trae la ley 46, tit. 5, Part. 5, cuyo contexto es este: « El primero es, si tal siervo como este sopiese ciertamente que algunos se trabajaban de muerte ó deshonor del señor de la tierra, é lo descubriese, aperciéndole dello por si ó por otro. El segundo es, si vengase muerte de su señor, matando él por si á que le oviese muerto; ó acusándole delante del juez del lugar, siguiendo el pleito fasta que le ficiese matar. El tercero, si aquel que lo compró sobre tal pleito, lo comprase de los dineros del siervo, é non de los suyos propios: ca maguer tal pleito como este fuese puesto en la vëndida, puede el siervo ser libre por cualquier destas razones. »

⁴ Ley 45, tit. 5, Part. 5. — ⁵ Ley 47, tit. 5, Part. 5.

19. La última observacion que haya que hacer acerca de la alhaja es que no haya dolo en su calidad, como si se vende estaño por plata, ó se comete otro fraude, pues esto induce nulidad en el contrato⁴.

20. Aunque en la venta simple, pura é irrevocable no se haga tradicion, ni pase á poder del comprador la alhaja, es de su cuenta y no del que se la vende el provecho y daño que en ella acaezca despues de convenidos en el precio, en caso que no se haya de otorgar escritura, pues pactándose que la ha de haber, toca al vendedor hasta que se formaliza, por no estar perfecto entre tanto el contrato, y poderse arrepentir cualquiera de los dos: por lo que si el tiempo la da mas valor, ó por aluvion de rio se acrece, ó por el contrato se deteriora, pierde ó quema, sin culpa del vendedor, toca al comprador su incremento y decremento; pues quien está á la utilidad debe estar á la pérdida⁵, y la tradicion tiene su tendencia á la traslacion del dominio, y no á la perfeccion del contrato, excepto que se pacte. Siendo puesta condicion en la venta, si la alhaja se mejora ó empeora antes que la condicion se cumpla, pertenece tambien su aumento y menoscabo al comprador; pero si toda se pierde ó destruye, corresponde al vendedor, sin embargo de que se cumpla despues; y si antes de cumplirse muere el comprador ó vendedor, ó ambos, vale la venta; y verificada que sea aquella deben pasar por esta y observarla sus herederos⁶. Si se hace la de algun predio contiguo al rio con pacto de *retrovendendo*, y por aluvion se mejora ó menoscaba, se duda á quién pertenecerá su aumento ó disminucion, y qué deberá restituir el comprador. Algunos⁷ dicen que al comprador: porque la venta es perfecta, y se trasfiere su dominio, como cosa accesoria que es el álveo, que le agrega el rio, lo hace suyo, excepto que la venta sea condicional suspensiva; y así cumplirá con restituir el predio segun se le vendió, cuando el vendedor le devuelva el precio. Otros⁸, que toca á este: porque el dominio que adquiere el comprador es revocable, cualificado y temporal, y no simple, perfecto ni perpetuo, y con el mismo titulo y cualidad posee la porcion unida, y así no es nueva; y porque al tiempo que lo enagena lo deja comprado en

⁴ Leyes 21, tit. 5, Part. 5, y 5, tit. 1, lib. 40, Nov. Rec.; Ferrar. *Biblioth.* verb. *Emptio et vendit.* art. 1, 2, 5. — ⁵ Leyes 6 y 25, tit. 5, Part. 5. — ⁶ Ley 26, tit. 5, Part. 5. — ⁷ Fachineo *Controv. jur.* lib. 2, cap. 5; *Thesaur. decis.* 140; Menoch. cons. 606, num. 1, 15 y 16; Hermos. en la ley 42, tit. 5, Part. 5, glos. 9, num. 17, vers. *Sed in presenti.* — ⁸ Tiraquel. in leg. *Si unquam*, verb. *Donatione largitas*, num. 281, al fin. Sessó *decis.* 65, num. 17 y 29; Giub. *decis.* 92, num. 16, y otros.

virtud del pacto para cuando devuelva su precio, por lo que no hay nueva venta, ni por consiguiente se causa alcabala, sino resolución de la primera que la causó: por cuyas razones debe recibirlo con el incremento ó decremento que tenga: á mas de que el comprador no se hace de peor condicion que cuando lo compró, ni se le irroga detrimento, ni debe ignorar lo que el rio puede hacer: á lo cual me inclino. Y para evitar en este caso dudas y pleitos, lo prevendrá el escribano á los contrayentes, á fin de que pacten lo que se ha de practicar. Consistiendo en número, peso ó medida lo que se vende, ó siendo de lo que los hombres acostumbran probar ó gustar antes de comprarlo, si el comprador lo gusta, pesa, cuenta ó mide, le toca igualmente el aumento ó pérdida posterior; mas no el anterior, á menos que para gustarlo, contarlo, pesarlo ó medirlo prefinan dia, no venga en él el comprador, y despues se empeore, pues en este caso será de su cuenta. Si lo que se compra es por mayor (que llaman *á vista ó á ojo*) será de su cuenta el peligro despues de convenidos en el precio¹. Y si conformes ambos en este, tarda el vendedor en entregar la alhaja al comprador, y delante de testigos le ofrece su valor, pertenece á aquel; pero si se la entrega despues sin deterioracion, y el comprador es moroso en recibirla, le toca y no al vendedor².

21 *Observaciones respecto del precio.* En primer lugar debe darse en la moneda que se estipule, y en caso de no haberse especificado cosa alguna sobre esto, en la que es general y corriente en los contratos segun estilo del pais. Debe ademas designarse cantidad fija, aunque no es preciso que esta se determine en el momento de celebrarse la venta, con tal que se señale por precio el que tenga la cosa en dia ó época prefijados, pues si se designa tiempo ambiguo ó imposible, no habrá contrato³. Pueden sin embargo los contrayentes dejar la regulacion del precio á juicio de un tercero, aunque si alguno se considera perjudicado por su decision, tiene el arbitrio de reclamar ante el juez, en la inteligencia de que si falleciere antes que lo decida, será la venta ineficaz⁴. Tambien lo será si el precio se deja á voluntad de alguno de los contrayentes, v. gr. *por el que quiera ó le parezca justo*, porque las leyes lo prohiben en los contratos onerosos⁵. Es igualmente preciso que el precio no sea tan bajo ni tan alto que haya lesion *enorme*, que es en algo mas ó menos de la mitad,

¹ Leyes 24 y 25, tit. 5, Part. 5. — ² Ley 27, tit. 5, Part. 5. — ³ Leyes 9, 10 y 20, tit. 5, Part. 5. — ⁴ Ley 9, tit. 5, Part. 5; Gom. lib. 2, *Var.* cap. 2, num. 9. — ⁵ Gom. dicho cap. num. 19.

ó *enormísima*, que es cuando excede en el duplo, triplo ó cuádruplo al valor de la cosa, ó no llega ni con mucho á la mitad de este⁶. Hay casos sin embargo en que es válida la venta aun cuando el precio no corresponda al verdadero valor de la alhaja, sobre lo cual véase á Ferrar. en su *Biblioteca*, art. *Emptio et venditio*, num. 30 al 36.

22. *Observaciones sobre la aptitud personal de los contrayentes.* El que no tiene prohibicion legal de hacer contratos puede comprar y vender⁷. Los hijos de familia que estan bajo la patria potestad solo pueden comprar y vender á sus padres, y estos á ellos, bienes castrenses y cuasicastrenses, porque estan privados de constituir entre si obligacion; y á otras personas nada sin licencia de sus padres mientras existen en su poder⁸; y aunque les vendan sus bienes adventicios, de que su padre tiene el usufructo, y la venta sea jurada, no vale, porque cede en perjuicio de tercero. Los administradores, tutores ni otro no deben comprar los bienes de los menores sin autoridad judicial; y aun de esta suerte ha de redundar la venta en su utilidad; pues no redundando pueden reclamarla dentro de los cuatro años siguientes á los veinticinco de su edad⁹; y si los compran pública ó privadamente, estan obligados á restituirlos con el cuatro tanto, y es nula la venta¹⁰. Lo mismo procede para con los estudiantes si no interviene permiso del que los tiene en el estudio¹¹. La muger casada y su marido tambien pueden celebrar entre si este contrato, y valdrá no siendo hecho con fraude y por causa de donacion¹², pues aunque la muger necesita la licencia del marido para contratar, se entiende con un tercero, pero no con aquel, porque por el hecho de contraer con ella es visto dársela.

23. Ninguno puede recibir por compra, trueque, empeño, dádiva, encomienda, guarda ni en otra forma joyas ni otras cosas de esclavo ni de esclava, ya sea blanco ó negro, moro, judío ó cristiano, de dentro ó fuera de estos reinos, bajo de graves penas, á menos que tenga consentimiento de su señor, ó sea comerciante, y por tal esté recibido¹³ (*).

⁴ Leyes 56 y 57, tit. 5, Part. 5, y 2, tit. 1, lib. 10, Nov. Rec.; Parlad. lib. 2. *Rer. quotidian.* cap. 4, num. 14. — ² Ley 2, tit. 5, Part. 5. — ³ Leyes 2, tit. 5, Part. 5, y 17, tit. 1 y 8, tit. 12, lib. 10, Nov. Rec. — ⁴ Ley 4, tit. 5, Part. 5. — ⁵ Ley 1, tit. 12, lib. 10, Nov. Rec. Véanse las seis limitaciones que trae Matienzo en la glos. 6 de ella. — ⁶ Ley 2, tit. 8, lib. 10, Nov. Rec. — ⁷ Gom. lib. 2, *Var.* cap. 2, num. 5. — ⁸ Ley 16, tit. 1, lib. 10, Nov. Rec.

(*) Esto es una ordenanza de policia para precaver los hurtos. Con el mismo objeto en las ordenanzas generales de platerias aprobadas por la Real junta general de comercio se hacen prevenciones á los plateros sobre cómo se han de conducir en la compra de alhajas que les lleven á vender. *Febrero adicionado.*

24. Los ropavejeros no pueden comprar nada en almoneda por sí ni por interpuesta persona, pena por la primera vez de perder lo que compran, y por la segunda de cien azotes; pero esto no se observa¹ (?). El juez no puede comprar por sí ni por medio de otro durante su oficio cosa alguna de lo que se vende en almoneda por su mandato², ni casa, heredad, ni otra alhaja raiz en lugar en que ejerce su jurisdicción; pero sí vender las que tiene en él³, y retraer las que algún consanguíneo suyo venda, porque se subroga en el lugar del comprador, y cesar los motivos de la prohibición que para comprar les está impuesta⁴.

25. Los clérigos están privados de comprar y vender por vía de negociación ya sea en su cabeza ó en la de otro, así por de-

¹ Ley 4, tit. 12, lib. 10, Nov. Rec.

(*) La compra y venta que se conoce por la mas detestable es la mohatra, la que se hace en rigor cuando un vendedor avaro, valiéndose de la necesidad de otro que sabe que no tiene dinero y que lo ha menester, le vende muy caro al fiado algunas mercaderías, con conocimiento de que las ha de volver á vender luego en mucho menor precio al mismo que se las vende, interviniendo quizá el mismo corredor. Villadiego se queja de la impunidad y desvergüenza con que en su tiempo se hacían estas mohatras. « Hay muchísimos hombres, dice, de muy buen hábito en esta Corte, que tienen por trato y oficio el dar mohatras y no viven de otra cosa, y tienen sus corredores y escribanos señalados para ello, y les parece lícito el contrato por decir que venden diferentes mercaderías, que lo mas ordinario es madejas y pasamanos de oro de Milan y plata labrada. » De estas mohatras dice la ley 17, tit. 1, lib. 10, Nov. Rec., que es la que prohíbe que los hijos de familia puedan comprar ni tomar en fiado: « Y porque los mercaderes, plateros y corredores, y otras personas que intervienen en sacar ó tomar en fiado plata ú otras mercaderías para las otras personas que no están prohibidas por lo susodicho tomar en fiado, tornan á recobrar en bajos precios la dicha plata ó mercaderías, por les dar dinero en contado por ellas; mandamos, que los dichos mercaderes y plateros por sí ni por otras interpósitas personas para ello, *directe ni indirecte*, no tornen á recobrar lo que así dieren en fiado, so pena que lo hayan perdido, y demas de esto incurran en perdimiento de sus oficios, y mas cada uno en cincuenta mil maravedis » con la aplicación que se hace en la misma ley. En cuanto á los corredores la ley 4, tit. 6, lib. 9, Nov. Rec. ordena: « Que ningún corredor de estos nuestros reinos y señoríos pueda comprar ni vender, ni tratar en mercaderías de cualquier calidad que sean, por sí ni por interpósitas personas, ni las puedan tener siendo propias suyas para vender, so pena que por cada vez que cualquiera de ellos lo hiciere, pierda las dichas mercaderías, y mas caiga en pena de diez mil maravedis aplicados por tercias partes, Cámara, juez y denunciador. Y asimismo mandamos que ninguno de los tales corredores pueda comprar por sí ni por interpósita persona cosa alguna de las que se dieren á vender á otro corredor; ni pueda dar á vender ni corredor á otro las que se hubieren dado para que él venda; y por cada vez que lo contrario hiciere alguno de ellos, caiga en pena de diez mil maravedis aplicados en la misma forma. » *Febrero adicionado.*

² Ley 5, tit. 5, Part. 5. — ³ Ley 4, tit. 14, lib. 5, Nov. Rec. — ⁴ Gom. en la ley 70 de Toro, num. 12; Hermos. en la 5, tit. 5, Part. 5.

recho Real¹, como por el concilio de Trento² y por la constitución de Benedicto XIV, que empieza *Apostolicæ servitutis* y cita Ferrar. en su *Biblioth.* en la palabra *clericus*, art. 3. Tampoco pueden comprar y admitir bienes raíces sin licencia del Rey, ni retener sin ella los que llegaren á sus manos por testamentos, aniversarios y capellanías; antes bien deben vender estos dentro de un año siguiente³ (*).

26. Los menores nada pueden comprar ni vender sin licencia de sus curadores. Si el menor de veinticinco años celebra por sí mismo la venta, y lo que vende es raíz ó mueble precioso, que guardándolo puede conservarse, para que sea válida, ha de concurrir su curador al otorgamiento, y preceder información de utilidad ó necesidad grave, y licencia judicial, pues sin conocimiento de causa no debe concederla el juez; pero para la de los demas bienes muebles basta la de su curador; y no interviniendo esta solemnidad será nulo el contrato, y el menor podrá reivindicar la cosa de cualquier poseedor⁴. La misma solemnidad se requiere en el contrato hecho por los mudos y totalmente sordos de nacimiento, pródigos, locos, fatuos y desmemoriados; previniendo que el derecho y beneficio de la restitución *in integrum* puede ser cedido, aunque es personal: y que de la venta ó permuta rescindidas por dicha restitución, no se debe alcabala; pero no se puede repetir la pagada⁵. De la forma de extender esta escritura tratan las leyes 59 y 60, tit. 18, Part. 3.

27. A los enemigos de nuestra santa fe nada se debe vender para su manutención y defensa⁶, y el que lo vende comete

¹ Ley 46, tit. 6, Part. 1; Acev. en la ley 7, tit. 18, lib. 9, Rec. — ² Conc. Trid. sess. 22, cap. 1, *de reform.* — ³ Ley 15, tit. 20, lib. 10, Nov. Rec.

(*) La ley que en apoyo de esta doctrina cita Febrero nada dice de lo que se intenta probar con ella. Las disposiciones mas recientes que se encuentran sobre esta materia en nuestros cuerpos legales, son las que dió el señor Carlos III, en 1765 (Ley 17, tit. 5, lib. 4, Nov. Rec.) mandando: « que por ningún caso se admitan instancias de manos muertas para la adquisición de bienes, aunque vengan vestidas de la mayor piedad y necesidad; » y la del señor Carlos IV, del año de 1795 (Ley 18 de los mismos lib. y tit.) en que resolvió su Magestad: « que con el invariable destino de extinguir los vales reales se imponga y exija un quince por ciento de todos los bienes raíces y derechos reales, que de aquí en adelante adquieran las manos muertas de todos los reinos de Castilla y Leon y demas de mis dominios en que no se halle admitida la ley de omortización, por cualquier título lucrativo ú oneroso, por testamento ó entre vivos, etc. »

⁴ Leyes 59 y 60, tit. 18, Part. 3, 18, tit. 16, Part. 6, y 17, tit. 1, lib. 10, Nov. Rec.; Gom. lib. 2, *Var. cap.* 14, num. 13, 14 y 15; Hermos. en la ley 4, tit. 5, Part. 5, glos. 2 á la 8. — ⁵ Gutierr. *de gabel.* quæst. 15; Hermos. en la ley 4, tit. 5, Part. 5, glos. 17, num. 81. — ⁶ Ley 22, tit. 5, Part. 5.