

tit. 4, lib. 7 de la Rec., y por esta causa se perdiere y cayere en el fisco, ha de ser por su cuenta y riesgo, y no del comprador, el cual quiere el otorgante pueda compelerle por todo rigor legal á la restitucion de los *tantos* reales que por él desembolsó, y de los costas y perjuicios, que bajo de juramento que le desiere declare haberle causado; y para evitar el daño que pueda ocasionarle el defecto de renuncia, sin perjuicio de constituirla separada, como corresponde, la hace desde ahora con todas las cláusulas y estabildades que exige el derecho para su validacion, y quiere que la tenga y se estime como hecha con ellas sin reservacion; pero si viviere los veinte dias, y por no presentarla ante su Magestad, ó en el ayuntamiento de dicha ciudad, ó no tomar la posesion del oficio, ó no sacar el titulo y aprobacion dentro del término prevenido por leyes de estos reinos, ó por otro motivo que no dependa del otorgante, cayere en comiso, ha de ser de cuenta del comprador, y no poder reclamar contra el vendedor ni sus herederos en tiempo alguno; y si lo hiciere no será admitido en juicio ni fuera de él. Y en los términos propuestos se obliga á su eviccion, seguridad, etc. (Proseguirá con la primera escritura de venta.) Se previene que si el oficio no tiene la calidad de renunciarse, deben omitirse las cláusulas de renuncia, y entonces será una venta llana. Si el oficio es de regidor ú otro, no se ha de hablar de protocolos ni papeles, y si solo de lo concerniente á él, de lo que instruirán al escribano sus títulos, que deberá tener presentes para la extension de la escritura.

#### Venta de bestia.

En tal parte, tal dia, mes y año, ante mí el escribano y testigos, José Lopez, vecino de ella, dijo: que vende á Antonio Fernandez, que lo es de tal lugar, un caballo suyo propio de taledad, altura y color (se expresarán las demas señales que tenga), ensillado y enfrenado (ó sin freno ni silla, segun se pactare), sin tacha ni vicio que impidan servirse de él, por *tantos* reales. (Aqui se pondrá la fe de entrega, y renunciacion de sus leyes.) Y declara que los *tantos* reales son el justo y verdadero valor del referido caballo, y que no vale mas ni halló quien le haya dado tanto por él, y si mas vale ó valer puede, del exceso en poca ó mucha suma hace á favor del comprador gracia y donacion en sanidad pura, perfecta é irrevocable con las firmezas necesarias, y renuncia la ley 2, tit. 4, lib. 10, Nov. Rec. y los cuatro años que prescribe para pedir rescision del contrato, ó que se supla

su justo valor, los que da por pasados, como si lo estuvieran; y desde hoy en adelante para siempre se desiste, quita y aparta de la propiedad, posesion y otro cualquier derecho que le pertenece á dicho caballo, y lo cede, renuncia y traspasa en el comprador, para que lo tenga, use y disponga de él, como de cosa suya adquirida con legitimo título, á cuyo fin se lo entrega por la oreja (ó freno si lo tuviere), y me pide que de esta escritura le dé copia autorizada, con la cual, y con dicha tradicion ha de ser visto habérsele trasferido conforme á derecho la posesion del referido caballo, y se obliga á que sobre su propiedad y disfrute no se le moverá pleito, ni descubrirá vicio, tacha ni defecto alguno, y si se le moviere ó descubriere, etc. (Proseguirá esta cláusula como la de venta de esclavo que dejo extendida, y luego las generales.) La ley 65, tit. 18, Part 3, trae extendida esta escritura.

NOTA. Si se vende la bestia con todas las tachas y costumbres buenas y malas que tiene (que llaman á estilo de feria ó mercado), llevará aceptacion la escritura, se obligará el comprador á no intentar contra el vendedor las acciones de rescision de contrato y suplemento de su justo valor, y como en la cláusula extendida en el párrafo 64; y solo se obligará el vendedor á la eviccion de la propiedad, goce y posesion de la bestia, como en otra cualquiera venta llana, previniendo que si el animal que se vende es hembra que está criando preñada, van vendidos con ella los hijos que cria, no pactándose lo contrario: lo que advertirá el escribano á los contrayentes, y expresará en la escritura para evitar disputas.

#### Venta de villa.

Don Francisco de Andrade, vecino de esta villa, y poseedor del mayorazgo erigido por N., digo: que al citado mayorazgo corresponde entre otros bienes la villa de *tal* con su término, que hácia el oriente confina con el de *tal* ciudad, por el occidente con el de *tal* lugar, por septentrion con el de *tal* villa, y por mediodia con el de *tal*, y en ella me pertenecen la jurisdiccion civil y criminal, alta, baja, mero y mixto imperio, sus alcabalas, *tales* pechos, dehesas, montes, palacio, *tantos* prados de pastar, y otras acciones y derechos en sus moradores, que como mis vasallos me pagan hasta en *tanta* cantidad anual, de que hizo merced al fundador el señor Rey Don N. en tal parte, á tantos de tal mes y año, firmada de su Real mano, y refrendada por Don N., su secretario: y por hallarme molestado de varios acreedores

(ó por otros motivos que tenga, los que se expresarán) para satisfacer los empeños que contraje, y redimir la vejacion en que estoy constituido, determiné vender la referida villa con todo lo que la corresponde, á cuyo fin supliqué á su Magestad (que Dios guarde) me concediese la competente licencia: quien, precedidas varias diligencias é informes, fue servido deferir á mi pretension, como lo acredita la Real facultad expedida en el Real sitio de *tal*, á tantos de *tal* mes y año, que original se une á esta escritura para documentarla é incorporarla en sus traslados, y su literal tenor es el siguiente.

(Aquí la Real facultad.)

Y aceptando la licencia que contiene la Real cédula inserta, en uso de ella, por mí y en nombre de mis hijos, herederos, sucesores y demas llamados á la obtencion y goce del mencionado mayorazgo, y de quien de ellos y de mí hubiere título, voz y causa en cualquier manera, en la mejor via y forma que haya lugar en derecho, cerciorado del que me compete, de mi libre y espontánea voluntad = Otorgo que vendo y doy en venta real y enagenacion perpetua, por juro de heredad para siempre jamas, á Don Fernando de *tal* y á los suyos, la referida villa, segun queda deslindada y declarada con todo su término, palacio, jurisdiccion civil y criminal, alta, baja, mero y mixto imperio, alcabalas, pechos, prados, pastos, dehesas, montes, aguas estantes, corrientes y manantes, usos, costumbres, entradas, salidas, derechos, regalías y servidumbres, y con todo lo demas que en ella, su término y contra sus vecinos y moradores me pertenece y puede corresponder de hecho y de derecho, con arreglo á la merced y privilegio expedido por su Magestad el señor Rey Don N., de que queda hecha expresion, sin reservacion alguna, por libre de todo gravámen (si tuviere alguno se especificará y añadirá: *que no tiene mas*), en tantos mil reales de vellon, y en virtud del auto proveido ante el presente escribano en tantos del mes próximo precedente por el señor Don N., corregidor de esta villa, y juez comisionado por la enunciada Real facultad para la solucion de mis acreedores, depositó el comprador en las arcas de la depositaria general de ella, como resulta de los autos de depósito que originales se insertan en esta escritura, y á la letra dicen asi:

(Aquí los autos.)

Con cuyo depósito me doy por entregado, pagado y satisfecho de los mencionados tantos mil reales; y aunque su entrega ha

sido cierta y ejecutiva, porque no parece de presente, la confieso, renuncio la excepcion que nace de no haberse hecho el pago, y la ley 9 del tit. 1, Part. 5, que trata de los dos años para la prueba de su recibo, que doy por pasados como si lo estuvieran, otorgo á su favor la mas firme y eficaz carta de pago que á su seguridad conduzca; y en su consecuencia declaro que el justo precio y verdadero valor de la prenotada villa, con su término, jurisdiccion, regalías y demas derechos nominados, son los tantos mil reales depositados, y que no vale mas ni hallé quien tanto me haya dado por ella, y si mas vale ó valer puede, del exceso en mucha ó poca cantidad hago al comprador gracia y donacion en sanidad pura, perfecta é irrevocable, con insinuacion y demas estabilidades congruentes; renuncio la ley 1, tit. 11, lib. 5, Rec., que trata de las cosas que se compran, venden y permutan, y de otros contratos en que hay lesion en mas ó menos de la mitad del justo precio, y el cuatrienio que prefiere para pedir rescision de ellos ó suplemento á su justo valor, que doy por pasado como si lo estuviera; y en virtud de la Real facultad inserta desmembro, segrego y aparto, doy por segregada, apartada y desmembrada del citado mayorazgo la enunciada villa, su término y demas que queda relacionado, del mismo modo que si jamas se hubiera vinculado ni incorporado en él; y me desapodero, desisto, quito y aparto, y á los sucesivos poseedores que de él fueren, segun los llamamientos prescritos en su fundacion, del dominio ó propiedad, posesion, título, voz, recurso y otro cualquier derecho que á la prenotada villa me pertenece, y todo con las acciones reales, personales, etc. (Proseguirá como la venta llana hasta el fin; y se prevendrá que en la escritura de fundacion del mayorazgo y en su protocolo se pongan las notas conducentes para que en lo sucesivo conste de su separacion.) Si la villa es libre, no se necesita facultad Real para su venta, á menos que en la merced hecha de ella se haya mandado que sin este requisito no pueda ser vendida ni enagenada, y que todos los poseedores tengan precisamente que obtener título de confirmacion para poseerla.

*Cabeza y pie de venta judicial.*

Don Fulano de tal, del Consejo de su Magestad, su alcalde de casa y corte, y teniente corregidor de esta villa de Madrid, su tierra y jurisdiccion por el Rey nuestro Señor: hago saber al excelentísimo señor conde de tal, presidente del Consejo, á los señores de él y de todos los de su Magestad, alcaldes de su Real

casa y corte, corregidor de esta villa, jueces de comision y demas de estos reinos, y á cualesquier ministros de justicia, ante quienes esta escritura fuere presentada, y pedido su cumplimiento, que á instancia de Pedro de tal se han seguido ante mi, y por la escribania del cargo del presente escribano, autos ejecutivos contra Fulano, sobre paga de tanta cantidad que le debia, los cuales tuvieron principio en tal dia de tal mes y año, por pedimento que con presentacion de escritura de obligacion que habia otorgado á su favor en tal parte, á tantos de tal mes y año, ante Fulano, dió, pretendiendo que mediante haber espirado el plazo en que debió satisfacerla, y no haberlo cumplido, despachase ejecucion por ella, su décima y costas contra su persona y bienes, jurando no pedirla de malicia, y protestando admitir en cuentas legítimas y justas pagas; á lo que deferí en el propio dia, y en su consecuencia, etc. (Aquí se relacionarán lacónicamente los autos hasta el estado de despachar la venta, en la que se insertará un testimonio á la letra de ellos para documentarla, y no los originales, porque si algun dia se ofrece tomarlos tal vez á algun heredero del deudor ú otro, no se le pueden entregar si estan protocolados.)

(Aquí los autos.)

Concuerdan los autos insertos con los que estan en el protocolo de esta escritura, de que el infraescrito escribano da fe, y á que me refiero; y en su consecuencia, usando de la Real jurisdiccion que ejerzo, y de la facultad que me conceden las leyes del reino, en la via y forma que mejor haya lugar en derecho = Otorgo en nombre de Fulano y de sus hijos, herederos y sucesores, que vendo y doy en venta real y enagenacion perpetua por juro de heredad á Fulano, etc. (Proseguirá como la venta regular, hablando siempre el juez en nombre del deudor dueño de la alhaja que se vende, desistiéndolo de su propiedad y posesion, y obligándolo y á sus herederos á la eviccion y saneamiento, del mismo modo que si fuera su apoderado; y concluida la renunciacion general añadirá:) Y de parte de su Magestad exhorto y requiero á los referidos señores jueces, y de la mia les pido y encargo, y mando á los alguaciles de esta Corte y villa, porteros de ambas y demas ministros (si la venta se despachare en otra jurisdiccion, mandará solamente á las de la suya) guarden, cumplan y ejecuten, y hagan guardar, cumplir y ejecutar esta escritura, segun en ella se expresa, y contra su tenor no vayan, ni la contravengan con pretexto alguno: y los referidos ministros lo cumplirán

pena de prision y de cincuenta mil maravedis para la Real Cámara; bajo la cual mando igualmente á cualquier escribano que por el comprador ó por quien le represente sea requerido, se lo notifique, y de ello dé testimonio, sin sacar esta escritura de su poder; y para su estabilidad asi lo otorgo y firmo ante el presente escribano del número en esta expresada villa á tantos de tal mes y año, siendo testigos Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de ella; el señor juez otorgante: yo el escribano doy fe conozco.

#### Retroventa.

En tal parte, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Francisco Lopez, vecino de ella, dijo: que Antonio Fernandez, que lo es de tal lugar, por escritura que otorgó á su favor en tal dia, mes y año, ante tal escribano, le vendió una casa suya propia, sita en tal parte, con tales linderos, por tanta cantidad, con la condicion de poder recobrarla dentro de tantos años, cuya facultad se reservó, como entre otras cosas resulta de la citada escritura á que se remite: y estando para espirar el término prefinido para su recuperacion, requirió judicialmente al otorgante que se la restituyese, pues estaba pronto á entregarle incontinenti los tantos reales que desembolsó por ella, á lo que en fuerza de la obligacion que constituyó en la aceptacion de dicha escritura, condescendió, y cumpliendo con ella, en la via y forma que mejor lugar haya en derecho = Otorga que retrovende y restituye al enunciado Antonio Fernandez la mencionada casa, segun y en la conformidad que se la vendió, con todas las cláusulas de traslacion de pleno dominio, posesion, constituto y demas que en la prenotada escritura de venta se refieren, las que da aquí por repetidas é insertas, como si literalmente lo fueran: y si por la expresada escritura (que original con los demas títulos de pertenencia le entrega, de que doy fe), y tiempo que poseyó la enunciada casa, adquirió algun derecho á ella, lo cede, renuncia y traspasa integramente en el referido Antonio, mediante recibir de su mano en este acto los tantos reales que el otorgante le dió por ella en tales monedas, etc. (Aquí se expresará las que sean, y si la entrega hubiere precedido al acto, se pondrá la confesion y renunciacion de la ley 9, tit. 4, Part. 5, como en otras escrituras, y proseguirá:) Y formaliza á su favor la escritura de retroventa, cesion é integra restitucion, con todas las cláusulas por derecho necesarias para su estabilidad y resguardo, sin quedar obligado á su saneamiento ni responsabilidad,

en atencion á no haber padecido decremento ni deterioro mientras la tuvo en su poder, ni impuéstola gravámen alguno; y si este pareciere, quiere y consiente ser compelido á indemnizarle y exonerarle de él, y á satisfacerle otro tanto como importe, que por pena se impone, y en que desde ahora se da por condenado irremisiblemente, y las costas y gastos que en su exaccion se le originen, sin que sea necesaria mas justificacion que el testimonio que acredite el gravámen, aunque para darlo no preceda su citacion ni auto de juez, pues de todo le releva: y el referido Antonio, que está presente, acepta esta escritura, se da por entregado de la venta y títulos de dicha casa, y confiesa que esta no tiene desmejoro ni desfalco en su fábrica, por haberla hecho reconocer á peritos de su satisfaccion, y hallarse en el mismo ser y estado que cuando la vendió al expresado Francisco, por lo que le da por libre enteramente de su responsabilidad, se obliga á no reclamar esta escritura, aunque se descubra luego en la casa algun daño grave ó leve; y si lo hiciere, quiere á mas de no ser oido judicial ni extrajudicialmente, que se le compela á su observancia y condene en costas, como á quien pretende lo que no le toca: y al cumplimiento de este contrato obligan ambos otorgantes sus personas y bienes muebles, raices, presentes y futuros; dan, etc.

#### *Posesion extrajudicial.*

Estando en tal sitio, término y jurisdiccion de esta villa de tal, á tantos de tal mes y año, Francisco Perez, vecino de ella, á quien pertenecieron las tierras contenidas en la escritura de venta precedente, dió á Juan Alvarez, vecino de tal parte, á cuyo favor formalizó dicha escritura, la posesion real, actual, corporal, ó *cuasi* de tal tierra en voz y en nombre de todas las demas: y en señal de verdadera posesion entró por la mano al comprador en ella, por la cual se paseó, arrancó yerbas, esparció puñados de tierra, é hizo otros actos posesorios sin contradiccion de persona alguna; y de haberla tomado quieta y pacíficamente el comprador, lo pidió por testimonio para su resguardo: y el vendedor requirió por ante mí á Antonio Rodriguez, colono ó arrendatario de todas las tierras que constan vendidas en dicha escritura, y está presente, acudiese con la renta que hay vencida, y se devengase desde el dia tantos de tal mes de este año, en que se celebró la venta, al comprador, y no á otro, y lo reconociese por dueño propietario de ellas, lo que se obligó á cumplir, y todos lo firmaron, á quienes doy fe conozco, siendo testigos, etc.

NOTA. Si la posesion fuere de casa, dirá: « y en señal de verdadera posesion se paseó por sus piezas, abrió y cerró sus puertas y ventanas quedándose con sus llaves, é hizo otros actos posesorios, etc. » y el requerimiento á los inquilinos, si los tuviere entonces, será como el de arriba, y en su defecto se pondrá en diligencia separada: y si la posesion fuere de una alhaja sola, se omitirá la expresion *en voz y en nombre de todas las demas que contiene la antecedente.*

#### *Auto para dar posesion judicial.*

La posesion judicial se da en virtud de auto ó mandamiento del juez, ante quien la parte legitima para tomarla presenta ó exhibe los documentos, en cuya virtud, y no de otro modo, debe dársele, y el auto se extiende en estos términos: « Por presentados (ó exhibidos) los documentos que se refieren, por lo que de ellos resulta se dé á esta parte sin perjuicio de tercero de mejor derecho la posesion real, actual, corporal, ó *cuasi* de (aquí se expresará lo que sea) con el goce de sus frutos, regalías y aprovechamientos desde tal dia inclusive (el que sea) siguiente al en que falleció Fulano (ó en que se celebró la venta de tal casa, ó se le donó, ó lo que fuere), y obligacion de cumplir sus cargas (si las tuviere, y sino, se ha de omitir esta expresion), y en ella se le ampare y defienda: impónese la pena de cincuenta mil maravedis para la Cámara de su Magestad á quien se la perturbare, sin vencerle primero en juicio: requiérase á las personas que deben contribuirle con sus rentas, lo ejecuten, y no á otra, bajo la de volverlas á pagar haciendo lo contrario, para lo cual se confiere comision á cualquier alguacil de este juzgado y escribano de su Magestad. Dense á esta parte los testimonios que pida para su resguardo, y se la devuelvan los documentos presentados: el señor Don Fulano, corregidor de esta villa de tal, lo mandó á tantos de tal mes y año, y lo firma. »

#### *Posesion judicial de una casa.*

En tal villa, á tantos de tal mes y año, por ante mí el escribano, Fulano, alguacil de su juzgado, en virtud de la comision que por el auto anterior le está conferida, dió á Francisco de tal, vecino de ella, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, la posesion real, actual, corporal, ó *cuasi* en forma, de tal casa, sita, etc. (aquí se expresarán calle y linderos) con el goce de sus alquileres y aprovechamientos, desde tal dia, en que consta

habérsela vendido Fulano por la escritura exhibida; y en señal de verdadera posesion le entró por la mano en dicha casa, entregó las llaves de sus puertas, las abrió, cerró, se paseó por sus piezas y cuartos, echó fuera á los que estaban en ellos, é hizo otros actos posesorios sin la mas leve contradiccion, y en ella le amparó, defendió é impuso para la Cámara de su Magestad la pena de veinte mil maravedis que contiene el auto mencionado, á quien se la perturbe sin vencerle primero en juicio: y de haberla tomado quieta y pacificamente, lo pidió por testimonio para su resguardo, y firma con el citado alguacil, siendo testigos Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta villa, de que doy fe.

NOTA. En los autos de posesion y posesiones judiciales se pone siempre el aditamento: *sin perjuicio de tercero de mejor derecho*; porque como se dan sin audiencia ni citation de otro, debe el juez dejar á salvo su derecho, por si el que la toma la pide con instrumentos simulados, ó aunque sean verídicos, pues pueden serlo, y haber alguno llamado que sea preferido por la proximidad de parentesco, ó por otro motivo, lo que no sucede cuando precede conocimiento de causa en contradictorio juicio, como en las tenutas, en las cuales el que no parece dentro de los seis meses primeros siguientes al dia de la vacante, solo tiene accion á litigar la propiedad, y aquel á cuyo favor se declaran, hace suyos los frutos vencidos; pero en las demas posesiones no, y así sirve únicamente de provocar al juicio, y luego que comparece otro, se convierten en simple citacion á persona incierta de ciertas, que son las que tienen derecho á poseer y no se conocen. No puse pena en la posesion extrajudicial, porque nadie puede imponerla á otro sino la ley, ó el juez como ministro ejecutor de ella, y único que tiene potestad para hacerlo.

## CAPITULO III.

## DE LA VENTA DE LAS COSAS ECLESIASTICAS.

Las cosas eclesiásticas son de tres clases. — ¿Cuáles se dicen espirituales? — ¿Cuáles se llaman cuasi espirituales ó anexas á ellas? — ¿Cuáles se llaman eclesiásticas por solo pertenecer á la iglesia, aunque nada tienen de sagradas? — Las cosas espirituales no pueden venderse sin incurrir en simonía, ni tampoco las anexas á estas. — ¿Qué es simonía? Y sus diversas divisiones. — Las cosas de la última clase pueden enagenarse sin riesgo de incurrir en simonía. — Formalidades requeridas para esta enagenacion. Primer requisito. — Sobre si han de ser tres necesariamente las juntas que han de preceder á la enagenacion. — Segundo requisito. La licencia del superior. — Tercero. Consentimiento expreso de la comunidad. Cuarto. Que intervenga la firma de los que aprueban la enagenacion. — Quinto. Que la licencia y tratados se unan originales á la escritura. — Sexto. Que declaren ser toda la comunidad, ó la mayor parte de los individuos que la componen. — Séptimo que obliguen sus bienes á la estabilidad del contrato. — Que la escritura contenga la cláusula guarentigia.

1. BAJO el nombre de cosas eclesiásticas se comprenden las que son puramente *espirituales*: las que estan *intrinsecamente anexas á estas*: y las que pertenecen á la iglesia; pero que *nada tienen de sagradas ni de espirituales*.

2. Las *espirituales* son aquellas que directamente se refieren al fin sobrenatural para que fuimos criados, y estan establecidas por institucion divina ó eclesiástica para la salud del alma. Tales son las gracias *gratis datas* por Dios, como el don de hacer milagros; los sacramentos y cosas que se dicen sacramentales, los divinos oficios y oraciones públicas y privadas, los actos de jurisdiccion eclesiástica, como la absolucion de pecados y censuras, la concesion de indulgencias, la dispensacion y relajacion de votos y juramentos; la eleccion, colacion é institucion de beneficios y dignidades eclesiásticas y otras semejantes<sup>1</sup>.

3. Por cosas *anexas á las espirituales* se entienden las que aun

<sup>1</sup> Act. Apost. cap. 8. num. 20; Matth. 10, cap. 1, num. 8, cap. 5, 7, 9, 11, 21, 121, caus. 1, 9, 1, y cap. 8 hasta el 56, de simonía.