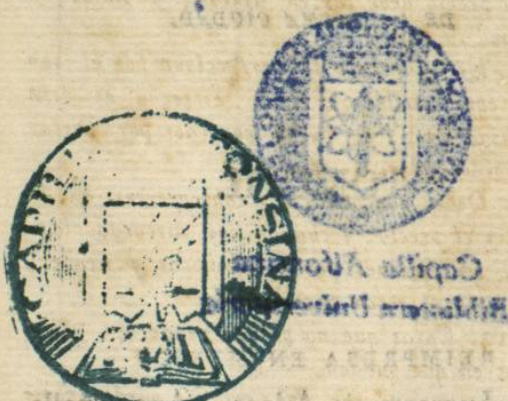


1172101012511
- 578
525
K. 2



FONDO BIBLIOTECA PUBLICA
DEL ESTADO DE NUEVO LEON

TITULO X.
DE LAS VENTAS Y COMPRAS.

Tit. 5. P. 5. Tit. 11. y 12. lib. 5. de la
Recop. (1)

1. Cuáles son las fuentes ó causas ordinarias de las obligaciones; y la divison de los contratos por el diferente modo de contraerse.
2. Qué cosa sea venta.
3. El precio debe ser en dinero, y cierto, y como lo es.
4. 5. Este contrato se perfecciona por el solo consentimiento: cuán estrecha es esta obligación: y se puede contraer por cartas ó brocurador, y cómo.
6. 7. Deben concordar los contrayentes en la cosa, y el precio: y cuándo hay discordancia.
8. 9. 10. quiénes pueden comprar y vender, y quiénes están prohibidos.
11. 12. Cosas que no pueden venderse: y cosas en que pueden.
13. 14. 15. Cosas que solo se pueden comprar ó vender con alguna limitación.

(1) Tit. 24. lib. 3. Inst.

2. DE LAS VENTAS Y COMPRAS.

16. Las demas cosas se pueden vender: y de las ventas de cosas no existentes, y de las herencias.
17. Ninguno puede ser precisado á vender sus cosas: y casos de excepcion.
18. De los que compran con dinero ageno: y de quando la cosa se vende á dos.
19. De las ventas en que interviene dolo, ó se hacen por miedo.
20. Valen los pactos que no son contra las leyes ó buenas costumbres.
21. Del pacto llamado adición en dia.
22. Del pacto llamado comisorio, y otro semejante.
23. 24. Qué cosas abraza la venta.
25. 26. 27. A quién pertenece el daño y provecho de la cosa vendida.
28. 29. Está obligado el vendedor á la evicción, cuyos efectos se explican.
30. 31. Casos en que no tiene lugar la obligación de la evicción.
32. Además del contrato de venta tiene lugar en otros la evicción.
33. Si el vendedor no manifiesta el vicio de la cosa que vende, está tenido á las acciones dichas redibitoria, y quanti minoris, las que se explican.

34. Casos en que cesan las acciones.
35. Dos casos sobre ventas de cosas empeñadas, ó que se empeñaron despues de vendidas.
36. De las ventas en que hay engaño en mas de la mitad de su justo precio.
37. Se explican cuáles circunstancias son esenciales, cuáles naturales, y cuáles accidentales en los contratos.
38. Se explican que cosas deben prestarse en los contratos.

Diximos al n. 3 del tit. 9. tom. 1. que las causas ó fuentes ordinarias y regulares de donde nacen las obligaciones, son contratos, quasi contrato, delito, ó quasi delito; y que por el diferente modo de contraerse, se dividen los contratos en consensuales, verbales, reales y literales. Empecémos por los consensuales, por ser los mas sencillos y usuales. Son cuatro: compra y venta, arrendamiento, compañía y mandato. Se llaman consensuales, porque se perfeccionan ó constituyen por el solo consentimiento. El mas famoso, útil y frecuente es la compra, formado des-

4. DE LAS VENTAS Y COMPRAS.

pues de haberse inventado el dinero, al qual llama con razon Aristóteles el fiador de la humana indigencia; pues por él se socorren los hombres en sus necesidades, lo que ántes se hacia con mucho embarazo por medio de las permutas.

2. Lo que ahora llamamos *venta*, lo llamáron tambien así las leyes de la *Recopilacion*; pero las de las *Partidas* lo apellidan *vendida*, y por este nombre se significa todo el contrato de que hablamos, como asimismo por la palabra *compra*, lo que se ha introducido para la mayor expedicion y comodidad en el hablar, para no haber de repetir á cada paso las dos palabras *compra y venta*, ó *vendida*, para designar el contrato. La ley 1. tit. 5. P. 5. dice ser la *vendida*: *Una manera de pleytos que usan los omes entre sí, e se face con consentimiento de las partes por precio cierto en que se avienen el comprador é el vendedor.* Los Lógicos censurarán esta explicacion, porque ni expresa que debe haber cosa que se vende, ni que el precio haya de consistir en dinero, cu-

LIBRO II. TITULO X. 5.

dos requisitos son de la esencia de este contrato; pero uno y otro se dexan entender por sus palabras. El primero, por la palabra *precio*, que no pudiendo ser de la nada; porque no lo tienen, es preciso sea de alguna cosa; y el segundo por la voz *cierto*, que solo puede verificarse en el dinero. Debe pues sentarse como indubitable, que no puede haber *venta sin cosa que se venda*, ni *sin precio cierto que consista en dinero*, d. 1. 1. 9. d. tit. 5.

3. En quanto á ser cierto el precio, no es necesario que lo sea absolutamente, como si dixera el vendedor, *te vendo mi caballo por 100. pesos*: basta lo sea por relacion á otra cosa. Valdrá pues el contrato, si dixere, *te lo vendo por tanto dinero, quanto tengo en el arca*, ó *por quanto lo compré*: bien que en ambos casos claudicaría la venta por falta de precio, si no se encontrare dinero en la arca del vendedor, ó él no tuviese el caballo por compra, sino por donacion ó herencia, l. 10.

6. DE LAS VENTAS Y COMPRAS.

d. tit. 5. (1). No vale si se pone el precio en el arbitrio ó voluntad de alguno de los contrayentes. Pero si ambos se convinieren en que le señalara alguna otra persona cierta y determinada, valdría, si esta le señalaba: bien que si lo señalare desaguadamente, mucho mayor ó menor de lo que vale la cosa, debería ser enderezado ó regulado, según el arbitrio de hombres buenos. Y si el tal muriera ántes de señalar el precio, no valdría la venta. *d. l. 9. (2).*

4 Se constituye este contrato por el solo consentimiento de los contrayentes en la cosa y el precio, sino es que conviniesen en que fuese hecha escritura de la venta, en cuyo caso sería menester además que la escritura fuese hecha ú otorgada, pudiéndose hasta entónces arrepentir qualquiera de los contrayentes. Pero perfeccionado el contrato, ó bien por solo consentimiento, ó por la escritura en los términos explicados,

(1) *L. 7. §. 1. de contr. emp.*

(2) *§. 1. Inst. de empr. et vend.*

LIARO II. TITULO X.

7.

ambos están tenidos á cumplirlo, sin que haga falta el que el comprador no haya dado al vendedor señal alguna, á la que comunmente llaman *arrhas*, *l. 6. d. tit. 5. (1)*. Y adviertase con cuidado, que esta señal se puede dar ántes de estar perfeccionado el contrato, cuando todavía hay lugar de arrepentimiento; y entónces, si se arrepiente el comprador que la dió, la debe perder; y si el vendedor se arrepiente, debe tornar la señal doblada al comprador, y no valdrá la venta. Pero si cuando el comprador dió la señal dixo, que la daba por señal, y por parte del precio, ó por otorgamiento, esto es, en prueba de estar perfeccionado el contrato, entónces no se puede arrepentir ninguno de ellos, ni deshacer la venta para que no valga, *l. 7. d. tit. 5.*, y con arreglo á ella *Greg. Lop.* en la *glosa 3. de la misma*, *Hermosilla* en la *propia glosa*, *Azevedo l. 2. tit. 2. lib. 5. de la Recop. n. 5.*

5 Y es tan estrecha la obligación de los contrayentes de cumplir el con-

(1) *Princ. Inst. de empr. et vend.*
Tomo II. 2

8. DE LAS VENTAS Y COMPRAS.

trato, sin poderse arrepentir ninguno de ellos despues de estar perfeccionado, que aunque alguno sacare carta del Rey para deshacerlo, subsistiria, y no valdria la carta, *l. 61. d. tit. 5. (1)*. Ni tendria obligacion el comprador de consentir que se deshiciese el contrato, aunque el vendedor le ofreciese el precio doblado, *d. l. 61. d. tit. 5. (2)*. Perfeccionándose este por el consentimiento que puede manifestarse por cartas ó procuradores, se podrá celebrar estando uno de los contrayentes en un Lugar, y el otro en otro, y no estando la cosa delante de ninguno de ellos, *l. 8. d. tit. 5. (3)*. Y si se hace por procurador, parece exigir la *ley 48. d. tit. 5. P. 5.* que se señale el precio, allí: *señalándole por quanto precio*. Pero Gregor. Lop. en la *glosa 5. de la misma* dice, que parece se señala bastante, si se comete al arbitrio del procurador; y que sino se señala precio, parece mandar el dueño, que al justo precio fundado en

(1) *L. 3. de rescind. vend.* (2) *L. 6. eod.* (3) *L. 1. C. de contr. emp.*

LIBRO II. TITULO X. 9.

dos textos del derecho romano (1); y así lo vemos recibido en la práctica.

6. Si los contrayentes discordasen en el precio, queriendo el vendedor que fuese mayor, y el comprador menor, no valdria el contrato; pero valdria por lo contrario si el comprador estuviese por el mayor, y el vendedor por el menor, *l. 20. d. tit. 5.*, que no explica el cómo, ni tampoco Gregor. Lop. al sumarla, contentándonos con alegar en su apoyo, la *ley si decem 52. de las Pandectas, tit. locati conducti.* que en términos semejantes habla de la locacion ó arrendamiento, y establece valga en el precio menor lo que dicta tambien la razon; porque siempre que el que ha de soltar el precio, lo señala mayor que el que lo ha de recibir, se reputa que tambien quiere recibir la cosa por ménos, y el vendedor que lo recibe, tiene el menor que le contentaba, y de consiguiente no hay agravio en ninguno en que se entienda el mutuo consenti-

(1) *§. 1. Inst. de emp. et vend. et l. 16. §. ult. de pignor.*

miento de ambos de que se transfiera la cosa del vendedor al comprador por el menor precio que aquel quiso.

7 La discordancia en la cosa, claro está que impide el valor del contrato. Y en cuanto el error en ella se considera discordancia, no vale cuando consiste en la substancia de la cosa que se vende, como si yo comprara laton, creyendo que era oro, ó estaño, pensando que era plata (1). Lo contrario se dirá, si el error solo lo es en el nombre de la cosa, *l. 21. d. tit. (2)*. Si el error fuese en el número porque se celebró la venta de una pieza de tierra, con la expresion de que contenia 100. tabullas, y tenia 80. ó 120. seria válida; pero se puede dudar si se debe disminuir ó aumentar el precio. Y la verdadera resolucion es, que si la pieza se ha vendido como á cuerpo cierto, no hay lugar á la disminucion ó aumento; pero lo habrá si la venta se hubiese hecho con respecto á la medida. Así lo probamos bien en nuestro Digesto,

(1) *L. 9. §. 2. de contr. empt.*

(2) *d. l. 9. §. 1.*

lib. 18. tit. 1. n. 4., fundados en la justicia de varias leyes romanas, (Españolas no tenemos), que adopta Antonio Gom, *2. var. cap. 2. n. 16.* con otros muchos que cita, y tambien Ayllon, y muy lata y sólidamente el señor Covarrub, *pract. quaest. cap. 3.*, distinguiendo muchos casos en que puede haber dificultad.

8 Pueden comprar y vender aquellos que pueden obligarse el uno al otro, *l. 2. d. tit. 5.*, que de ahí infiere no poder vender el padre al hijo que tiene en su poder, ni el hijo al padre, sino es que fuese cosa del peculio castrense ó quasi castrense. Como pueden vender los tutores ó curadores, lo diximos hablando de ellos, *lib. 1. tit. 7. n. 36.* Y ni ellos ni los Cabezaleros, esto es, Testamentarios ó Albaceas, ni qualquier otro que sea hombre ó muger, que administre bienes de otro, pueden comprar bienes de aquellos que administraren, pública ni secretamente; y si se pudiese probar la compra que así fué hecha, no vale, y ha de volver el comprador el cuatro tanto de lo que valia lo que compró, y esto será para

12. DE LAS VENTAS Y COMPRAS.

la Cámara del Rey, l. 23. tit. 11. lib. 5. de la Recop. Azevedo en el comentario de esta ley nn. 12. y siguientes prueba, que por compra se entiende qualquier acto ó contrato en que se transfiere el dominio, y exâmina al n. 3. si es ó no correctoria de la ley 4. tit. 5. P. 5., en quanto permite esta la compra á los tutores, si se hace baxo ciertas circunstancias, inclinando á la afirmativa contra Matienzo y Gutierrez, poniendo algunas excepciones. Ni tampoco pueden comprar heredad alguna, ni edificar casa en tierra de su jurisdiccion los Gobernadores, Corregidores, sus Oficiales, ni otro alguno de su compañía, ni por sí, ni por otro l. 5. d. tit. 5. l. 2. tit. 6. lib. 3. de la Recop. que tambien les prohibe usar en ella el trato de mercadería, ó traer ganados á la misma tierra, so pena, que el que lo contrario hiciere, pierda lo que así comprare ó edificar ó tratare, ó el ganado que así traxere para la Cámara del Rey.

9 Los corredores no pueden comprar ni vender, ni tratar en mercaderías de qualquiera calidad que sean, por sí ni por interpuesta persona, ni las pueden

LIBRO II. TITULO X.

13.

tener siendo propias suyas para vender, so pena, que por cada vez que lo hiciere, pierdan las dichas mercaderías, y caigan ademas en la pena de 10000. maravedís, aplicados por tercias partes á la Cámara, Juez y denunciador. Y asimismo ningun Corredor puede comprar por sí ni por interpuesta persona cosa alguna de las que se dieren á vender á otro Corredor; ni puede dar á vender un Corredor á otro las cosas que se les hubieren dado para que él las venda; y por cada vez que cada uno de ellos lo hiciere, cae en la pena de 10000. maravedís, aplicados en la misma forma, l. 26. tit. 11. lib. 5. de la Recop., establecida por el Señor Felipe II. á petición de las Cortes de Madrid del año 1583. Cuya ley, como dice Azevedo en su comentario, amplia la 14. tit. 14. del mismo lib. que habla del propio asunto, y es mas antigua y diminuta; y por lo mismo parece deberá entenderse corregida por esta en lo que discuerda. Los Ropavejeros no pueden comprar cosa alguna en las almonedas, l. 17. tit. 12. d. lib. 5.
10 La ley 22. d. tit. 11. de la Recop. manda con graves penas, que ningun hi-

jo de familias que esté baxo del poder de su padre, ni menor que tenga tutor ó curador, pueda comprar ni tomar ni sacar en fiado, ni otro en su nombre sin licencia de los susodichos, géneros algunos de mercaderes, ni otra qualquier persona, declarando nulas tales compras, y qualesquiera fianzas y seguridades dadas para su firmeza. Y lo mismo establece de las compras que hacen al fiado los mayores ó menores que no están baxo del poder paternal ó de tutor ó curador, para quando se casaren ó heredaren ó sucedieren en algun mayorazgo, mandando que ninguna persona les haga tales ventas, ni preste dineros, plata, oro ú otro qualquier género á pagar en los casos susodichos y tiempos inciertos: todo baxo la pena de nulidad y otras. Y la 4. tit. 7 lib. 1. de la *Recop.* prohibe se venda cosa alguna al fiado al estudiante que esta en el estudio, ó le preste dinero, sin voluntad de su padre ó del que allí le tuviese á su costa.

II. Diximos lo que era menester en el precio para que fuera válida la venta, veamos ahora lo que se necesita en la cosa, que es otro de los requisitos en este

contrato. Es menester que esté en el comercio de los hombres, esto es, que pueda adquirirse su dominio á lo ménos por el comprador. De ahí es que no pueden venderse el hombre libre, las cosas que se dicen de derecho divino, sagradas, religiosas, santas, y las que son de uso público, como plazas, caminos, rios, l. 15. d. tit. 5. (1) la cual añade á lo último, que el no poderse vender dichas cosas de derecho divino, debe entenderse de por sí separadamente; pero como accesorio ó adherente á alguna universidad de bienes, vendida esta, se entienden ellas vendidas, y pasan al comprador: lo que tambien dice la ley 8. tit. 15. P. 1. Y hay además varios casos de necesidad, en que pueden venderse las cosas sagradas de las Iglesias, referidas en la l. 1. tit. 14. P. 1; y son: I. Por grande deuda que debiese la Iglesia, que no se pudiese quitar de otra manera. II. Para redimir sus Parroquianos de cautiverio, sino tuviesen ellos de qué librarse. III. Para dar á comer á pobres en tiempo de hambre. IV.

(1) S. ult. *Insr. de empr. et vend.*

16. DE LAS VENTAS Y COMPRAS.

Para hacer su Iglesia. V. Para comprar lugar cerca de ella para crecer el cementerio. VI. Por bien de la Iglesia para comprar otra mejor. Es dignisima de leerse en este particular la doctrina de San Ambrosio, puesta en el *Decreto de Graciano* en el famoso *cap. aurum 70. causa 12 quæst. 2.*

12 Tampoco pueden venderse los mármoles ú otra piedra ó madera, que están constituyendo algun edificio, *l. 16. d. tit. 5.* por considerarse fuera del comercio con este respecto: Ni las cosas de mayorazgo ó fideicomiso. Asimismo ninguno puede comprar la cosa que es suya, porque lo que ya es nuestro no podemos adquirirlo de nuevo otra vez. Esto se entiende cuando toda la cosa es suya; porque si otro alguno tuviese parte en ella, valdria la venta en la parte que es agena. Por ello puede el propietario de alguna cosa comprar la posesion que tuviese otro. Y de la misma suerte el que posee alguna cosa, puede comprar la servidumbre que otro tenga sobre ella, *l. 18. d. tit. 5.* Cuando valga, y cuando no, la venta de casa ú otro edificio quemado, ó árboles arrancados, lo trae latísimamente la *ley*

LIBRO II. TITULO X. 17.

14. *d. tit. 5.* poniendo muchos casos. Los omitimos, porque seria muy fastidiosa su relacion, y el que la necesite la puede ver allí.

13 Hay algunas compras y ventas que están prohibidas con alguna limitacion, de las cuales se trata principalmente en los *títulos 11. y 12. del lib. 5. de la Recop.*, y vamos á notar algunas aquí ligeramente. En la *ley 17. de d. tit. 11.* solo se permite comprar pan, esto es, trigo adelantado, con la condicion de haberle de pagar el comprador á los vendedores al precio que comunmente valiere en la cabecera del lugar donde lo comprare 15. dias ántes ó despues de nuestra Señora de septiembre, aunque lo hubiese comprado ó concertado á ménos precio, prohibiendo expresamente que pueda comprarse de otra manera. Y la siguiente *ley 18.* manda, que en este modo de comprar tengan preferencia las alhondigas comunes de los pueblos, á todas las personas particulares eclesiásticas y seculares. Esta tasa, que segun el principio de *d. l. 17.* se puso para obviar agravios, esto es, segun parece, para que los acaudalados no graven tanto á los po-

bres en una cosa tan necesaria como el pan, convendria se extendiese tambien, por la misma razon, al trigo que se vende á los pobres al fiado, para que lo paguen al tiempo de la cosecha. En mi patria la villa de Pego de este reyno de Valencia, y otros pueblos circunvecinos, hay la loable costumbre de que á los últimos de junio, ó principios de julio, el Ayuntamiento entero tasa el precio á que debe cobrarse el trigo que se ha vendido al fiado, con respecto al que ha tenido en los meses de abril y mayo, en que suelen vender los acaudalados el que les sobra, y se presume hubieran vendido el que ántes fiaron: lo que executa con mucho exámen y moderacion, cuidando que no sea el mas alto que ha tenido, ni el mas baxo; y todos se conforman con esta tasa, sino es que alguno exprese al comprador al tiempo de vendérselo al fiado, que quiere se lo pague al precio entónces corriente, en el que se vende al dinero, y este lo acepte, como suele aceptarlo; porque con efecto este pacto es mas favorable al comprador que al vendedor.

14. En la l. 19. del mismo tit. 11. se

previene, que ninguno pueda comprar trigo, cebada, avena, ni centeno en poca ni mucha cantidad para revenderlo, so pena de que pierda lo que así haya comprado, y se reparta en quatro partes, la una para el denunciador, la otra para el Juez que lo sentenciare, y las otras para los pobres del lugar, donde acaeciére, con pena de destierro ademas. Y exceptúa á los recueiros, tragineros, y otras personas que tienen por trato y costumbre llevar mercaderias de unas partes á otras, y en retorno compran para volver á vender, y á los que compran para llevar de un lugar á otro para la provision y mantenimiento de ellos, con tal que no lo entroxen ni ensilen para encarecerlo. La extension que se pone al fin de esta ley á los arrendadores, está derogada por la l. 4. cap. 4. tit. 25. del mismo lib. 5. como lo advierte Azev. al princ. del comentario de d. l. 19. En los mismos términos, y con la misma pena prohibe la l. 24. d. tit. 11. comprar garrobas y hierros para vender. La ropa que hubieren comprado los ropavejeros no la pueden vender ni deshacer, sin tenerla ántes colgada á su puerta, á lo mé-

20. DE LAS VENTAS Y COMPRAS.

nos por 10. dias, para que manifestamente se pueda ver por todos, *l. 16. tit. 12. d. lib. 5.*

15 Ninguna persona por sí, ni por otra puede comprar capullos de seda, ni seda cruda en madexa, para tornarla á vender en la misma especie, *l. 24. d. tit. 12.* De otras limitaciones en ventas de seda y paño hablan algunas leyes de *d. tit. 12.*, en cuyo asunto los nueve fraudes y circunstancias que se han observado despues, han precisado á hacer algunas variaciones y añadiduras en los posteriores reglamentos del comercio, donde pueden verse. La *ley 7. tit. 14. d. lib. 5.* prohíbe baxo graves penas, que ninguno pueda comprar carnes vivas para tornarlas á revender en pie en las mismas ferias, mercados ó rastros. *Cuya ley* la entiende Azevedo de los que las compran con esta intencion, y solo el fin de hacer ganancias; y no de los labradores que las compran para el uso de la agricultura, ó de su familia, y mudando despues de dictámen, las vuelven á vender. La *ley. 2. del mismo tit. 14.* contiene varias prohibiciones y permisos para comprar mantenimientos á

LIBRO II. TITULO X. 21.

cinco leguas de la Corte, para revenderlos, en ella. Y el *auto acordado 1. tit. 3. lib. 5.* dispone tambien como pueden ó no comprarse algunas cosas para revenderlas. Y el *2. del mismo tit.* prohíbe, que ningun tratante, chalan ó regaton, salga á los caminos, puertas, plazas y calles de la Corte ni lugares de su contorno para comprar ó atravesar de los dueños, arrieros ó tragineros ningun género de los que conduxeren para el abasto de la Corte. Las regalías que tiene el Rey estancadas, como el tabaco, sal y otras, claro está, que solo pueden venderlas las personas destinadas por S. M. para ello, sin incurrir en las penas establecidas contra los infractores.

16 A excepcion de las cosas que hemos referido no poderse vender, ó absolutamente, ó sin limitacion, se pueden vender todas las demas, no solo las corporales, sino tambien las incorporales ó derechos, *l. 13. d. tit. 5. P. 5.* así existentes, como las que no lo son, pero se espera que puedan existir. Valdrá pues la venta del fruto que diere este año cierta viña, ó cosa semejante, aunque no pa-

rezca al tiempo que se vende. Pero si aquel año no diese fruto alguno la viña, no tendria el comprador obligacion de dar el precio, sino es que la hubiese comprado á su ventura, *l. 11. d. tit. 5.*, porque en este caso solo se entiende comprada la esperanza, como nota Gregorio Lop. en la glosa 5. Y esta misma ley nos pone otro exemplo de venta de la esperanza que vale, que ya le pusieron las leyes romanas (1). del caso en que uno comprare á su ventura de un pescador lo que sacase de la primera vez. Por esta razon valdria tambien la venta, si yo dixera á Pedro, te vendo todas las herencias que me vinieren, por qualquier parte que me vengan. Pero no vale la venta de la herencia que se espera de cierta y determinada persona, sino es que se hiciere con otorgamiento y beneplácito de esta misma persona, y que durare en este placer toda su vida hasta su muerte, *l. 13. d. tit. 5.* Vale tambien la venta de la cosa agena, esto es, que no era del vendedor, con los efectos que veremos mas abaxo tratando de la eviccion.

(1) *L. 8. §. 1. de contr. empt.*

17. Ninguno puede ser precisado á vender sus cosas, *l. 3. d. tit. 5.* (1), que solo pone una excepcion en asunto de conseguir la libertad en un esclavo (2). Pero nuestros autores mas célebres, Covar. *lib. 3. var. cap. 14. n. 7. et 8.* Gom. *var. lib. 2. cap. 2. n. ult.* y latísimamente Hermosilla en su adición á la glosa 1. de *d. l. 3.* cuentan varias causas justas, por las cuales se le puede precisar á su dueño á que las venda á justo precio, como son: I, La de socorrer á la pública necesidad en tiempo de mucha hambre y carestía, á cuyo fin se puede obligar á los comerciantes y á los ricos, y á qualquier otro, á que vendan el trigo ú otros comestibles precisos que les sobren. Así refiere Bobadilla en su *Política lib. 3. cap. 3. n. 13.* haberlo executado siendo Corregidor muchas veces en estas ocasiones, haciendo sacar el trigo sobrado no solo de casas de seglares, sino de Canónigos y Clérigos ricos, y aun de las Iglesias, ó de los Obispos y de sus Mayordomos: y lo manda expresa-

(1) *L. 11. C. de contr. empt.*

(2) *§. ult. Inst. de donat.*

24. DE LAS VENTAS Y COMPRAS.

ménate la ley 1. tit. 25. d. lib. 5. de la Recop., que latamente explican Azevedo y Matienzo. II. Por el favor de la religion se puede precisar á un vecino, que venda su casa para edificar alguna Iglesia, Monasterio ú otro pio lugar, como lo prueba Hermosilla en el lugar arriba citado, añadiendo muchas ampliaciones relativas á partes y oficinas de dichos edificios, III. Por la pública utilidad, como si faltase un camino público, ú otro que fuese necesario para ir á un lugar público ó religioso. En cuanto á comprar, manda la l. 18. tit. 1. lib. 8. de la Recop., que los Jueces no pueden comprar á los Mercaderes ú otras personas que competen los bienes de los delinquentes, ni para sus salarios, ni para otros gastos ó condenaciones, y que no les hagan molestias, declarando nulas las ventas hechas contra esta prohibición.

18. Puede qualquiera comprar con dinero ageno, y quando así suceda, hará suya la cosa comprada, si la compró á nombre suyo, y no para el dueño de los dineros, sino es que estos fuesen de caballero que estoviese en la Corte del Rey ú otro lugar en su servicio: ó de menorea

LIBRO II. TITULO X.

25.

de 25. años, siendo el comprador el que le tenia en guarda; ó de la Iglesia y el Prelado, ó el que fuese guardador á la sazón-hiciere la compra. Pero en la eleccion es de cada uno de ellos tomar la cosa comprada, ó los dineros, qual mas quisiese, l. 49. d. tit. 5. P. 5. Si uno vendiese alguna cosa á dos, entregando al uno la posesion, y este hubiere pagado el precio, adquiere este su dominio, aunque sea el comprador posterior. Pero siempre tendrá este vendedor la obligacion de tornar el precio al otro si le habia recibido, y pagarle los perjuicios que le vinieren por esta razon. Y si la cosa vendida á dos no era del vendedor, es preferido el que tuviere primero la posesion, aunque no haya pagado el precio. Pero siempre que venga su dueño le queda salvo su derecho. l. 50. d. tit. 5. Si Pedro vendió una cosa que no era suya dando la posesion al comprador, y despues de haber adquirido su dominio, porque se la legó ó dió su dueño, la vende á otro, será del primer comprador, l. 51. d. tit. 5. Si el Rey vende ó dá alguna cosa agena, adquiere desde luego su dominio aquel á quien la dá.

Pero el que ánces era su dueño, puede pedir su estimacion hasta quatro años y no mas, y el Rey se la debe pagar, *l. 53. d. tit. 5. (1).*

19 En las ventas en que interviene dolo, distingue la *ley 57. d. tit 5.* el caso en que el dolo da causa al contrato, del otro en que solo incide en él. En el primero dice, que la venta se puede desfacer y no vale: cuyo modo de hablar parece significar, que vale, segun el rigor del derecho, y se rescinde por la restitucion *in integrum*. Pero Greg. Lop., insigne concordador de nuestro derecho con el romano, pretende en la *glos. 1.*, que el contrato es nulo (2), y la voz *desfacer* se deba entender del derecho. Y del segundo dice rotundamente, que vale la venta, y el comprador que engañó debe enmendar el engaño que hizo, de manera que el vendedor tenga el precio derecho de la cosa que vendió con todas sus pertenencias que le encubrió engañosamente el comprador. De las ventas que se hacen por miedo ó fuerza habla la *ley 56. del mismo tit. 5.* y ya diximos en el *lib. 1. tit.*

(1) *S. ult. Inst. de usucap.* (2) *L. 7. dol, mal.*

8. n. 10., que se rescinden por la restitucion *in integrum*.

20 Cualquier pacto que se ponga en las ventas debe guardarse y cumplirse, como no sea contra las leyes, y contra las buenas costumbres, *l. 38. d. tit. 5. P. 5.* El que llaman de la *ley Comisoria*, y el llamado de *adicion en el dia*, son los mas famosos de los que suelen ponerse. El primero es pacto en que se convienen los contrayentes, que si el comprador no paga la cosa hasta cierto dia señalado, se deshaga la venta, el cual es valedero; y en su virtud si el comprador no paga todo el precio ó su mayor parte el dia señalado, se deshace la venta, y gana ademas el vendedor la señal ó la parte que le fué dada. Y tiene el mismo la eleccion de pedir todo el precio, y que valga la venta, ó revocarla teniendo para sí la señal ó la parte del precio que hubiese recibido; y hecha la eleccion no puede arrepentirse (1). Si el comprador hubiere recibido algunos frutos, los debe tornar al vendedor, sino es que este no quisiese tornar la se-

(1) *L. 4. S. 2. l. 7. de leg. commis.*

28. DE LAS VENTAS Y COMPRAS.

ñal ó parte del precio que hubiese recibido, en cuyo caso no debería tener los frutos. Y cuando se le vuelven los frutos, debe satisfacer al comprador los gastos de cogerlos: y este pagarle el empeoramiento de la cosa, si por su culpa se hubiere empeorado mientras la tuvo, como todo consta de *d. l. 38.* Los diferentes efectos que produce el ponerse este pacto con palabras directas ú obliquas, vease en el *tit. 12. n. 4.*

21. El otro pacto de adición en día, es una convención de los contrayentes, de que si hasta cierto día hallare el vendedor quien le diese mas por la cosa vendida, la pueda vender á este. Siendo la venta de esta manera, si el vendedor hallase dentro del término señalado quien le diese mayor precio, ó le mostrare otra mejoría, que la que el otro le prometió dar en la compra, debe hacer saber al primer comprador cuánta es la mejoría que el otro le promete (1); y si aquel ofreciese también la misma mejoría, ha de quedarse con la cosa, pagando el precio con la

(1) *L. 5. de in diem. addic.*

mejoría (1), y si no la aceptare, no vale la venta, y está obligado este primer comprador á tornar la cosa con los frutos que recibió: sacando las dispensas que hizo en cogerlos, *l. 40. d. tit. 5. P. 5. (2).*

22. Empeñando un hombre á otro alguna cosa con pacto, que si no la redimiese en cierto día fuese del mismo acreedor comprada, pagando sobre aquello que habia dado cuando la tomó á peños, cuanto podia valer la cosa pasado dicho día, segun el justiprecio de hombres buenos, debe valer el pacto (3). Lo contrario sería si el pacto fuese, de que pasado el día sin redimirse la cosa fuese del acreedor por aquello solo que dió, cuando la recibió á peños, *l. 41. d. tit. 5. (4)*, que añade la razon de no valer el pacto en este segundo caso, y es, porque si valiera, no querrian los que prestan dineros á otros sobre peños hacerlo de otra manera, y los que le reciben, apurados de su pobreza consentirian en el pacto, aunque

(1) *L. 8. eod.* (2) *L. 16. eod.*

(3) *L. 16. §. ult. de pignor.* (4) *L. ult. C. de pact. pign.*

conociesen ser en daño suyo; y esta misma doctrina la trae tambien la *ley 12. tit. 13. d. P. 5.* Este segundo pacto reprobado suele llamarse *comisorio*.

23 El comprador debe pagar el precio convenido al vendedor, y este entregar al comprador la cosa vendida, con todo lo que le pertenezca á ella, ó le está unido. Vendida pues una casa, pertenecen al comprador las canales, los caños, aguaduchos, y todas las otras cosas que solían ser acostumbradas para el servicio de aquella casa, esten dentro de ella ó fuera. Y tambien los ladrillos, piedra, teja y madera que estuviesen puestos ó movidos en la misma casa, si fueren de ella. Pero si los mismos materiales no estuvieren ó hubieren estado puestos en la casa, no entran en la venta, aunque el vendedor los hubiese comprado y llevado á la casa para ponerlos en ella, *l. 28. d. tit. 5. P. 5. (1)*. Y la misma distincion en las pértigas ó palos para levantar las vides, de que entran los que estuvieren metidos, y los que habiendo estado están separados

(1) *L. 17. §. 10. de act. emp. et vend.*

para volverlos á poner, y no los otros, aunque estuviesen destinados y preparados para meterlos, pone la *ley 31. d. tit. 5. (1)*. Ni tampoco entran, sino que se quedan en el dominio del vendedor, los peces que se hallaren en alguna fuente ó alberca de la casa ó heredad vendida, ni las gallinas, ni otras aves ó bestias, que hubiere en ella, *l. 30. d. tit. 5. (2)*. Ni los muebles que no están unidos á la casa, como las mesas, armarios, cubas ó tinajas que no estuvieren fincadas ó soterradas en la casa; pero si estuvieren, entran en la venta, y pertenecen al comprador. *l. 29. d. tit. 5.*

24 No encontramos en nuestras leyes tocadas las cuestiones de si vendida una caballería, se entienden vendidos sus aparajos que entónce tiene; y vendida una vaca, yegua ú oveja, su parto reciente. Las resolvimos, atendiendo al derecho romano, en nuestro *Digesto, lib. 19. tit. 1. n. 8.* Seguiriamos en España, cuando sucediese el caso, lo que allí decimos, por parecernos buenas las razones, en que nos

(1) *d. l. 17. §. 11.* (2) *L. 15. eod.*
Tomo II. 5