

mandando que si se hiciese, fuese irrita y nula (1); 8.º cuando la traslacion del dominio no es de facil revocacion, pues entonces se impide por la prohibicion de enagenar, v. gr. el pacto de que el comprador no construya castillo ó fortaleza en la cosa vendida, ó no la haga sagrada ó religiosa (2); 9.º cuando con el pacto de no enagenar intervino el de que si el comprador lo contraviniere, pudiese el vendedor entrarse de propia autoridad en la alhaja (3); 10. cuando el referido pacto se corroboró con juramento de observarlo, y se ligó con especial hipoteca de la misma alhaja, y con la general de los bienes del comprador ó donatario (4); 11. cuando el padre en uso de la ley 27 de Toro hizo donacion del tercio y quinto de sus bienes, y puso el gravamen de restitucion observando el orden que prescribe entre descendientes, ascendientes, parientes y extraños, prohibiendo, ó no, por via de mayorazgo su enagenacion; pues se impide esta, y la traslacion del dominio de aquellos á tercero (5); 12. cuando el tercero estaba cerciorado del pacto de no enagenar impuesto al que le vendió la alhaja, pues por su mala fe en comprarla se impide la traslacion de su dominio (6); y 13. en todos los casos en que por solo el pacto se trasfiere el dominio, pues en ellos se puede prohibir la traslacion por el mismo pacto solo (7).

47. Por el respectivo á si en los testamentos y últimas disposiciones valdrá el pacto ó mas bien la condicion de no enagenar, é impedirá ó no la traslacion del dominio, se halla su solucion en la ley 44. tit. 5. Part. 5, cuyo contexto dice: *en su testamento defendiendo algun ome, que su castillo, torre ó casa ó viña ó otra cosa de su heredad non lo pudiesen vender nin enagenar, mostrando alguna razon guisada porque lo defendia, como si dijese: «Quiero que tal cosa (nombrándola señaladamente)*

veces el nombre de dominio; esto depende de que las cosas y sus modificaciones son mas en número que los nombres con que expresarlas en todos los idiomas; entonces se echa mano de los que significan las ideas mas analogas ó semejantes. Febrero adicionado.

1 Salced. ibi, vers. *Limita*, 13. Greyet. cons. 201. num. 3. Covarr. in cap. *Raynaldus*, num. 4. de test.

2 Gom. en la ley 40 de Toro, num. 17.

3 Salced. ibi, vers. *Octavo limita*. Hermos. dicha ley 43. glos. 4. num. 15.

4 Menoch. cons. 63. num. 20. Roland. cons. 6. num. 35 y 54. Caroc. decis. 117.

num. 18. Guillerm. *Repetit. leg. Nemo potest*, num. 28. et de *juram. confirmat.* part. 1. cap. 45. num. 4. Boer. decis. 182. num. 51.

5 Gom. ibi, num. 35. Menoch. de *success. creat.* § 10. num. 82. Molin. de *primog.* lib. 1. cap. 12. num. 30. Hermos. dicha ley 43. glos. 5. num. 3.

6 *Thesaur.* lib. 2. quest. 81. num. 14. Hermos. ibi, num. 6.

7 Gom. en dicha ley 40. num. 16. vers. *Ex quibus inferitur*, num. 25 al fin, num. 27. vers. *Facit etiam*, y num. 39 al fin. Salced. in dict. reg. 208. vers. *Quarto limita*:

non sea enagenada en ninguna manera, mas que finque siempre á mi hijo ó heredero, porque sea siempre mas honrado é mas tenido: ó si dijese: que la non enagenase fasta que fuese de edad el heredero, ó fasta que fuese venido al lugar, si fuese ido á otra parte: por cualquiera de estas razones, ó por otra que fuese guisada semejante dellas non la pueden enagenar. Mas si él dijese simplemente que la non vendiesen, non mostrando razon guisada por qué, ó non señalando persona alguna ó cosa cierta porque lo facia: si la vendiese, valdria la vendida, magüer él lo hubiese defendido.

48. La escritura de venta llana de bienes raices y muebles que otorga el hombre ó muger mayor de veinte y cinco años, libre de todo dominio, que tiene la administracion de sus bienes, debe contener para su firmeza las siguientes cláusulas: la primera, que se diga quién vende, á quién, y de dónde son vecinos: qué cosa vende, si es mueble ó raiz, libre ó gravada, y en qué sitio ó parage está: si es tierra, qué cabida tiene; si la fanega compone cuatrocientos estadales de á diez pies en cuadro de marco real ó mas: si es viña ú olivar, cuántas cepas ú olivos tiene, y cuántos caben: si es casa, de qué clase de fábrica está hecha, qué fachada, fondo y pies cuadrados ó superficiales compone su area plana: y de todo se ha de especificar el sitio, término, linderos, regalías, servidumbres, gravámenes y lo demas conducente. Si es cosa que se cuenta, mide ó pesa, su especie, número, peso ó medida, y si son mercaderias, la especificacion que se dijo en el párrafo 45. Si es nave ó barco, en qué puerto está, cómo se nombra, qué cargazon lleva, cuántas velas y cañones tiene, cuántos se la pueden poner, y si está ó no sana: y asi de las demas cosas, y todo con la mayor claridad y distincion, de suerte que se conozca evidentemente que es la misma que se vende, porque si contiene palabras ambiguas y equívocas, no será venta sino confusion, y no valdrá.

49. La segunda, que el vendedor declare que no tiene vendida ni enagenada la tal alhaja, ni parte de su uso ni propiedad (1), para que si se verifica lo contrario, incurra por el estelionato (*) en la pena de volver al segundo comprador el precio con todos los daños y perjuicios, si el otro tomó posesion de ella, y se lo pagó antes (2); y asimismo se exprese el total precio en que la vende, plazo que se prefine para su pago si la

1 Ley 56. tit. 18. Part. 3.

* Así se llama el fraude que consiste en ocultar al comprador alguna obligacion ó

gravamen anterior, que tiene contra si la cosa ó finca que se trata de enagenar.

2. Ley 50. tit. 5. Part. 5.

da al fiado, y con qué pactos y condiciones. Si el comprador entrega el precio al tiempo de la celebracion de la venta, dará fe de ello el escribano, y especificará las monedas en que lo satisficé; y si no lo paga entonces por tenerlo ya recibido el vendedor, lo confesará este así, y otorgará carta de pago á favor de aquel con las cláusulas y renunciaciones que se expresan en el capítulo 28, formulario de las cartas de pago; pero si solo satisficé entonces parte de él ó nada, constituirá obligacion de pagar el residuo ó total cuando se estipule, hipotecando á su responsabilidad la misma alhaja, y pactando expresamente que interin no se lo satisfaga integro, no se le ha de trasferir su dominio, para que el vendedor sea preferido en ella por su importe á otro cualquiera acreedor del comprador, como en virtud de este pacto lo será á todos, aunque sean anteriores, del propio modo que si la hubiera comprado con dinero prestado para este fin, lo que no sucederá si falta este tan esencial requisito y cautela (1). Y lo propio milita cuando reserva en sí el directo dominio (2). Prevengo que en las ventas al fiado se han de estipular las pagas á plazos ciertos y no dudosos, sobre lo cual véase la ley 22. tit. 11. lib. 5. Rec.

50. La tercera cláusula es que el vendedor declare que el precio en que efectúa la venta es justo, y el legítimo y verdadero valor de la alhaja, y que por lo mismo no hay lesion ni engaño, ni vale mas: y en caso que mas valga, para que no le quede accion á repetir el exceso, haga á favor del comprador gracia y donacion pura, perfecta é irrevocable en sanidad con insinuacion (por si excede de los quinientos maravedis aureos), y demás estabilidades que el derecho prescribe para la validacion de las donaciones simples irregulares, y renuncie, como puede, la ley 4. tit. 7. lib. 5. del Ordenamiento Real establecida en las Cortes celebradas en Alcalá de Henares, y es la 2. tit. 1. lib. 10. Nov. Rec., cuyo tenor dice así: *si el vendedor ó comprador de la cosa dijere que fue engañado en mas de la mitad del justo precio, así como si el vendedor dijere que lo que valió diez, vendió por menos de cinco maravedis, ó el comprador dijere que lo que valió diez, dió por ello mas de quince: mandamos que el comprador sea tenido de suplir el precio derecho que valia la cosa al tiempo que fue comprada, ó de la dejar al vendedor, tornándole el precio que recibió; y el vendedor debe tor-*

1 Leyes 9. tit. 5. y 30. tit. 13. Part. 5.
Cur. Philip. lib. 2. Com. terr. can. 3. num.
24. Gom. lib. 2. Var. cap. 2. et ibi Ayllon.

Parlad. lib. 1. Rer. esp. 8.

2 Gom. lib. 2. Var. cap. 2. num. 30.

nar al comprador lo demás del derecho precio que le llevó, ó de tomar la cosa que vendió, y tornar el precio que recibió; y esto mismo debe ser guardado en las rentas y en los cambios, y en los otros contratos semejables: y que haya lugar esta ley en todos los contratos sobredichos, aunque se haga por almoneda, del dia que fueron fechas fasta en cuatro años, y no despues. Pues si el vendedor es leso, y no hace renunciacion de esta ley, puede pedir rescision del contrato ó suplemento á su justo valor dentro de los cuatro años que prefine: cuyas dos acciones se llaman *redhibitoria* y *quanto minoris*, y de ellas trataré mas adelante. Lo propio ha de practicar el comprador á favor del vendedor por la misma razon; confesando no valer menos la alhaja, y en caso de tener menor valor, haciendo donacion del que sea al vendedor; bien que por defecto de este requisito no se anulará el contrato (*). El que quiera saber qué cosas aumentan ó disminuyen el valor de la alhaja, y cuáles se deben atender para intentar el remedio de la lesion, vea á Hermosilla en la ley 56. tit. 5. Part. 5. glos. 6. desde el número 86.

51. La cuarta que se desista y aparte de la propiedad, dominio, posesion y otro cualquier derecho que tenga á la alhaja que vende, y lo ceda todo con las acciones reales, personales, útiles, mixtas, directas y ejecutivas á favor del comprador y de sus herederos y sucesores, para que de esta suerte sea toda suya.

52. La quinta que contenga la cláusula de *constituto*, que es *dar el vendedor al comprador poder irrevocable con libre, franca y general administracion para que tome judicial ó extrajudicialmente la real tenencia ó posesion de la alhaja* (pues la civil y natural se la trasfiere el derecho en el mismo instante en que se perfecciona el contrato, y se hace la reciproca tradicion de la alhaja y dinero), *y en el interin que la toma constituirse el mismo vendedor por su inquilino y precario tenedor ó poseedor de ella en legal forma* (que quiere decir que poseerá y gozará la alhaja no como dueño, sino durante la voluntad del comprador, en virtud de súplica que le hace para que se lo permita, pues *precario* es aquello que á ruego de alguno se le concede por otro, para usarlo por tanto tiempo quanto quiera el concedente, y por lo mismo que es concesion puramente vo-

* Si el vendedor sabe que el comprador es leso en mas de la mitad del justo precio, y este lo ignora, hay un verdadero dolo que las leyes llaman *malo*; por consiguiente nada valen las renunciaciones. Lo mismo di-

go del comprador, una renunciacion tal en semejante caso es un pacto de no ser responsable del dolo, el cual no vale. *Febrero adicionado.*

luntaria, puede revocarla este cuando le parezca, y es nulo el pacto en contrario), con lo cual el comprador adquiere la posesion de la alhaja, ningun derecho á ella queda al vendedor (1); pero entregándole la copia de la escritura, se le trasfiere la posesion, y no necesita tomarla judicialmente. En cuanto á si el precario se entiende revocado por muerte del concedente véase á Covarr. lib. 3. *Var.* cap. 15.

53. La sexta que el vendedor se obliga á la eviccion y saneamiento de lo que vende. La eviccion es recuperacion que se hace en juicio de alguna cosa propia, quitándola al que la adquirió con legitimo título (2). Y la cláusula se ordena de esta suerte: que si alguno moviere pleito, ó pusiese impedimento al comprador ó á quien le represente, sobre la propiedad, goce y posesion de la alhaja, lo defenderán el vendedor y sus herederos y sucesores (siendo requeridos conforme á derecho), y seguirán á sus expensas hasta dejar al comprador y á los suyos en quieta y pacífica posesion de ella, y seguro é íntegro goce de su producto. Y el saneamiento quiere decir: que no pudiendo conseguir lo referido, le darán otra alhaja igual en bondad, cabida, valor, sitio, regalías y servidumbres, y en su defecto le volverán su importe, y todas las costas, gastos, perjuicios y menoscabos ó intereses que con motivo del pleito y falencia se le originen, de modo que queda enteramente saneado y reintegrado, como si no se le hubiera movido el pleito, y de los perjuicios y costas puede deferir la liquidacion é importe en el juramento del comprador, y relevarle de otra prueba; bien que aunque lo defiera, siempre se atiende á lo justo, porque de lo contrario podría pretender, con pretexto del juramento y relevacion, mucho mas que lo que importasen. Prevengo que el clérigo vendedor puede ser reconvenido de eviccion por el juez del comprador, aunque sea secular (3), si ante este pende el pleito sobre la posesion ó propiedad de la alhaja vendida.

54. Y para que el escribano sepa los efectos de esta cláusula, y por consiguiente en qué casos está ó no obligado el vendedor de buena fe á la eviccion y saneamiento, digo: que por la naturaleza del contrato debe entregar al comprador pudiendo, y hacerle segura, sana y efectiva la alhaja que le vende, aun-

1 Leyes 45. tit. 28. y 8, 9, 10 y 11. tit. 30. Part. 3.

2 Petr. Greg. lib. 25. *Syntagm. jur.* cap. 22. num. 5. Pichard. in §. *Si finium*

regundor. 6. lib. 4. *Instit. de Offic. judic.* num. 121. Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Eviccion*, num. 1.

3 Ley 57 al fin. tit. 6. Part. 1.

que en él no se exprese (1); y el comprador puede compelerle á ello no pactándose lo contrario; pero si despues de celebrada la venta se mueve á este algun pleito sobre su propiedad, posesion ó servidumbre, lo ha de denunciar ó hacer saber luego al vendedor ó vendedores (pues siendo muchos, no basta si á todos no se cita), ó á lo menos antes de la publicacion de probanzas (que esto quiere decir la cláusula, *siendo requeridos conforme á derecho*), para que tenga tiempo de hacerlas, y no quede indefenso, porque despues de la publicacion no pueden hacerse por testigos sino en ciertos casos, cuya explicacion no es de este lugar; y si se omite esta diligencia, no debe pedirle el precio de la alhaja, aunque sea vencido en el juicio; cuya denuncia ha de ser ante el juez que conoce del pleito de eviccion, siendo competente para citar al vendedor, y no de otra suerte; y muerto este, á todos sus herederos, pues no basta á uno solo (2), porque este no está obligado mas que por su parte.

55. Si le requiere en tiempo y forma que se la sanee segun está obligado, debe hacerlo á su costa hasta dejarle en su quieta y pacífica posesion, goce y usufructo, á restituirle el precio que le dió, con las costas y daños que se le ocasionaron; y si en la escritura de venta se impuso pena de doble, no solo debe pagarle el precio doblado, sino la cosa doblada, aunque mas valga (3), pues á cuanto se obliga el hombre á tanto queda obligado (4). Y tambien lo está á la eviccion, aunque se le haga saber el pleito, en trece casos que recopila Hermosilla en la ley 32. tit. 5. Part. 5. glos. 3. art. 6. num. 76 al 94.

56. Pero el vendedor de buena fe no está obligado á la eviccion y saneamiento de lo que vende, cuando sin su consentimiento compromete el comprador el pleito en árbitros antes ó despues de principiado: ó por su culpa decae de la posesion: ó pierde y desampara la alhaja: ó se da sentencia contra él, y no apela de ella, no estando presente el vendedor: ó no se ampara por prescripcion, pudiendo: ó consiente que se haga eclesiástica: ó el vendedor se la vendió estando jugando, ó la jugó (5): ni por caso superveniente de la alhaja (6): ni cuando el Rey se

1 Leyes 32, 35 y 36. tit. 5. Part. 5.

2 Leyes 32. tit. 5. Part. 5. y 1 y 3. tit. 10. y tit. 11. lib. 14. Nov. Rec. Covarr. lib. 3. *Var.* cap. 17. num. 8 y 9. Gom. lib. 2. *Var.* cap. 2. num. 39. vers. *Item adde quod ad hoc*:: *Et adde*:: y *Item quæro*:: Heruos. en la ley 32. tit. 5. Part. 5. glos. 4. art. 3.

3 Leyes 32 y 36. tit. 5. Part. 5.

4 Ley 1. tit. 1. lib. 10. Nov. Rec.

5 Ley 36. tit. 5. Part. 5. Guzman de *eviction* quæst. 39, 40, 41 y 42. Covarr. lib. 2. *Var.* cap. 17. Ayllon lib. 2. *Var.* cap. 2.

6 Gracian. *Discept. for.* cap. 520.

apodere de ella despues (1); bien que esto tiene limitacion: ni cuando se pactó expresamente en la venta que no habia de estar obligado á la eviccion: ni tampoco cuando vende todo el derecho que tiene á los bienes del que le instituyó por su heredero, y sale fallida alguna porcion de ellos, si todos ó la mayor parte lo son, debe sanearlos; y lo propio milita en los arrendamientos, cuando vende la renta de una heredad ú otra cosa, y toda ó la mayor parte sale fallida (2); de cuyos casos puede hacer renunciacion, y valdrá. En quanto á los contratos onerosos y lucrativos en que el contrayente está ó no obligado á eviccion, y cómo y cuándo se le ha de hacer saber el pleito, véase á Gomez lib. 2. *Var.* cap. 2. num. 33 al 49, á Hermosilla en la ley 32. tit. 5. Part. 5. glos. 1. art. 2 al 12, y á los que cita. Advertiendo que el comprador para poder usar de la eviccion en cualquiera contrato oneroso, no basta que sea condenado por sentencia á la restitucion de la alhaja, sino que real y verdaderamente la entregue, y en ella se ejecute la sentencia (3); excepto que al principio del contrato aparezca ser agena y se mueva pleito sobre ella, pues puede retener su precio hasta que se le asegure; ó que el vendedor sabiendo era agena, la haya vendido, pues entonces en cualquiera tiempo puede usar de la eviccion.

57. Puede obligarse tambien á restituirle las mejoras útiles, precisas y voluntarias que hiciere en la cosa vendida, y el mayor valor y estimacion que esta tenga y adquiera con el tiempo, y á todo quedará obligado (4). Llámense *mejoras ó reparos útiles*, aquellos por los cuales crece y se aumenta el valor de la alhaja, y su renta: *necesarios ó precisos*, los que se hacen en ella para que se conserve, y no se arruine ni deteriore: y *voluntarios*, los que se ejecutan para su mayor adorno y lucimiento, v. gr. pintándola, plantando algun vergel &c. por los cuales no se aumenta el valor de su renta ni propiedad (5).

58. No debe el escribano ordenar la cláusula de eviccion, diciendo: *que el vendedor ó quien le represente, saldrán á la defensa del pleito, aunque se lo haga saber despues de hecha publicacion de probanzas*::: (como algunos lo practican por ignorancia, ó persuadidos tal vez que el contrato es mas estable): porque es contra lo dispuesto por la ley 32. tit. 5. Part. 5, que dice: *pero luego quel movieren ende pleito, tenuto es el com-*

1 Ley 37. tit. 5. Part. 5. Hermos. en ella, glos. 1. num. 6 vers. *Limita*, 2. Ferrar. en la palabra *Evict.*

2 Ley 34. tit. 5. Part. 5.

3 Ferrar. ibi, num. 12.

4 Ley 1. tit. 1. lib. 10. Nov. Rec.

5 Ley 10. tit. 33. Part. 7.

prador de hacerlo saber al que ge la vendió, ó á lo mas tarde ante que sean abiertos los testigos que fueren aduchos sobre aquella cosa en juicio contra él: y como opuesta á derecho no vale (1). Todo lo cual se entiende, á menos que el vendedor, enterado de los efectos de la cláusula, mande ponerla, renuncie expresamente, como puede, la ley inserta, por ser establecida en su privativa utilidad, y se obligae en todos tiempos, siendo ó no requerido, y noticioso del pleito, al saneo de lo que vende (2).

59. Puede igualmente el vendedor ceder al comprador la accion y derecho de eviccion que tiene contra el que le vendió la cosa, y entonces repetir el comprador contra sus bienes, del mismo modo que el vendedor podria como subrogado en el suyo; pero si no se lo cede, lo tendrá únicamente contra este y sus herederos, y no mas: advirtiendo que el vendedor de mala fe, no solo está obligado á la eviccion, aunque se pacte en la escritura lo contrario, sino que por su dolo debe restituir el precio con los intereses, costas y daños, porque no es justo fomentar ni amparar los fraudes.

60. La séptima y última cláusula que debe contener la escritura de venta llana, es la *guarentigia* (*), con la obligacion de la persona del vendedor (si no goza de privilegio de nobleza, ni es clérigo ni muger), y de todos sus bienes presentes y futuros á la estabilidad y cumplimiento del contrato y sus pactos; asimismo ha de contener la sumision y renunciacion de leyes que le favorecen, y lo mismo puede hacer el comprador si acepta la venta. Con dichas cláusulas será firme el instrumento celebrado por cualquier hombre ó muger de los expresados en el párrafo 48, y no podrá deshacerse la venta sin unánime consentimiento de ambos contrayentes, aunque intervenga rescripto del Principe ó el vendedor diga que la hizo por grave necesidad ú otra causa: ú ofrezca por la causa al comprador el precio doblado, á menos que haya *dolo* (3), porque este *anula los contratos*.

61. Asimismo ha de jurar el menor que por razon de su menor edad, lesion, ni por otro motivo no reclamará el contrato, pedirá restitucion, ni alegará excepcion que le favorezca, aun-

1 Ley 28. tit. 5. Part. 5.

2 Covarr. lib. 3. *Var.* cap. 17. Gutierr. de juram. confirm. part. 1. cap. 6. Gom. lib. 2. *Var.* cap. 3. num. 39. vers. *Item adde quod ista necessitas*:::

* La cláusula *guarentigia* es la siguiente: *x confiere amplio poder á los señores*

jueces de su Magestad que de este negocio deben conocer para que le apremien á su cumplimiento, como por sentencia definitiva de juez competente pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal lo recibe.

3 Leyes 61 y 62 tit. 5. Part. 5.

que por derecho se le conceda; y renunciará todo beneficio de menor edad y auxilio de restitucion por entero: con lo cual será firme la venta ú otro contrato, y no podrá desatarlo; pues el menor por virtud del juramento que por sí propio hace, se reputa como mayor para su celebracion, y el juramento hace válido el contrato que por falta de solemnidad es nulo, con tal que no sea opuesto á ley y buenas costumbres, ni ceda en perjuicio de tercero ni de la salud eterna (1). Pero si la otorga su tutor ó curador en su nombre sin su concurrencia, es superfluo el juramento, porque este solo obliga á quien lo hace, y el curador nada practica por sí, por lo que, aunque jure el contrato por el menor, no perjudicará á este el juramento, ni para efecto de obligarle se estimará por contrato jurado. Lo mismo han de practicar todos los que gozan del beneficio de menor edad. Y se previene que aunque á los tutores les está prohibido comprar los bienes de sus menores por sí y por interpuesta persona (2), no lo está para los muebles, mediante la autoridad de otro tutor que se les dé al efecto; pero para los inmuebles se requiere ademas consentimiento del juez. Tambien es precisa la intervencion de este si los muebles son preciosos. (Véase á Hermosilla ley 4. tit. 5. Part. 5. glos. 9.)

62. Interviniendo muger casada, como principal, con su marido, ó como su fiadora, en la venta, se añadirán á las cláusulas expresadas la licencia de este, la renunciacion de la ley 61 de Toro, y el juramento que se indicará en el capítulo 29 de este título; pero si la celebra por su hecho propio con tercero, sin que el marido concorra mas que para la licencia, es superflua, y no viene al caso la renunciacion de dicha ley y demas que favorecen á las mugeres. Siendo fiadora de algun otro por la venta ó enagenacion que este haga de sus bienes, renunciará tambien la ley 2. tit. 12. Part. 5, que prohibe á las mugeres ser fiadoras, á menos que sea en los casos referidos en dicho capítulo, que entonces queda obligada, y no tiene que hacer esta renunciacion. De todo lo cual y de otras cosas concierientes á las sumisiones y renunciaciones que deben hacer los contrayentes se trata latamente en el mencionado capítulo, que el escribano debe conservar en la memoria para la extension de los contratos de cualquier calidad que sean.

63. Cuando se venden bienes que tienen vicio, tacha ó en-

1 Leyes 17. tit. 11. Part. 3. 28 al fin tit. de juram. confirm. part. 1. cap. 60 num. 1. 11. Part. 5. y 6. tit. 19. Part. 6. Gutierr. 2 Ley. 1. tit. 12. lib. 10. Nov. Rec.

fermedad, ya sean raíces, v. gr. heredad ó campo que cria malas yerbas; casa ú otro edificio que debe servidumbre ó tributo; ó muebles, como mercaderías, libros; ó semovientes, como son esclavos, caballos, mulas y otros semejantes, debe el vendedor manifestarlo al comprador; y si se lo oculta, puede intentar contra él dentro de los seis meses primeros siguientes al dia de la celebracion de la venta, la accion *redhibitoria* (que es, que se rescinda el contrato, llevando cada uno lo que dió al otro), y si en ellos no la intenta, puede usar en los seis restantes de la *quanto minoris*, ó *estimatoria*, y es que el vendedor le devuelva el menos valor que la cosa vendida tiene por el defecto, tacha ó vicio que le ocultó, de suerte que en el preciso término de un año contado desde la fecha del contrato ha de usar de ellas, y pasado, ninguna puede intentar (1); pero si el vendedor se lo manifiesta, no puede pretender cosa alguna (2). Si el vendedor ignora el vicio, tacha ó defecto, no está obligado á los daños por él seguidos al comprador; y si solamente á volver el menos valor que este daría por la alhaja á saber el defecto.

64. Mas si el comprador se obliga á no intentarlas, y se ordena la cláusula en esta forma: *y el citado comprador se obliga á no preterder ni intentar contra el vendedor en tiempo alguno las acciones redhibitoria y quanto minoris por vicio, tacha, enfermedad ú otro defecto oculto ó manifiesto, grave ó leve, sustancial ó accidental que dicha mula tenga; y si las intentare, no sea admitido judicial ni extrajudicialmente, y para mayor estabilidad de este contrato hace á favor del vendedor gracia y donacion pura, perfecta é irrevocable en sanidad, y le remite el importe del menos valor, recibe en sí el peligro que por la nominada causa haya y sobrevenga en la citada mula, y renuncia las leyes 63, 64 y 65 del tit. 5. Part. 5, que tratan de las expresadas acciones, para que jamas le aprovechen*, de ninguna podrá usar; lo que tendrá presente el escribano por si le ocurre escritura de esta naturaleza (*).

65. Dichas dos acciones pueden intentarse sin perjuicio de la del engaño ó lesion en mas ó menos de la mitad del justo precio; pues aunque en el efecto vienen á ser lo mismo, pero las causas son diversas, porque la del engaño ó lesion es por la *iniquidad* del precio, y aquellas por el menos valor que tiene la co-

1 Leyes 63, 64, y 65. tit. 5. Part. 5.

2 Leyes 66. tit. 5. Part. 5.

* Si hubo dolo, como parece, en oenlar los vicios de lo que se vende, de nada

sirven estas renunciaciones; es como si se pactase no ser responsable al dolo, que es un pacto nulo. *Febrero adicionado.*

sa vendida por la tacha, vicio ó defecto: é igualmente sin perjuicio de las de evicción y saneamiento, porque estas conciernen á defender el vendedor al comprador en el pleito que le mueva algun tercero sobre la alhaja vendida, y á sanearla de modo que no se cause el mas leve detrimento ni gasto por el pleito ó impedimento (1).

Escrituras correspondientes á este capítulo.

VENTA DE CASA.

En tal villa, á tantos de tal mes del año de tantos, ante mi el escribano y testigos, Francisco Aguado, vecino de ella, dijo: que por sí, y en nombre de sus hijos, herederos, sucesores, y de quien de ellos hubiere título, voz y causa en cualquier manera, vende y da en venta real y enagenacion perpetua por juro de heredad para siempre jamas á Santiago Gimenez, vecino tambien de ella, y á los suyos, una casa, sita en la calle de tal de esta villa, que le pertenece en posesion y propiedad, y se compone de cuarto bajo, principal y segundo: tiene tantos pies de facha-

1 Gom. lib. 2. Var. cap. 2. num. 48, 49 y 50, et ibi Ayllon. Gutierr. lib. 2. Pract. quast. 169. Cur. Philip. Com. terr. lib. 1. cap. 13. verb. Redhibitoria.

Nota. El reformador de Febrero suprimió el párrafo del autor sobre la venta de villa, por la razon sin duda de que la doctrina legal que contiene no es en el dia de ninguna utilidad práctica. Sin embargo, en obsequio de los curiosos, exponemos en extracto las disposiciones que contiene, y son las siguientes. «No pueden hacerse sin expresa licencia del Rey castillos, fortalezas ni casas fuertes (leyes 4 y 6. tit. 1. lib. 7. Nov. Rec.), cuyos señores tienen obligacion de ir á hacerle pleito homenaje dentro de treinta dias despues de su coronacion (leyes 21, 22, 24 y 34. tit. 13. Part. 2.), y no pueden venderlas al extranjero. Además el Rey tiene la preferencia por el tanto, aunque se haya hecho la merced con facultad de disponer de ellas libremente. La jurisdiccion civil y criminal pertenece al Rey, como Señor natural que no reconoce superior en lo temporal para ejercerla con absoluta independencia en todos sus reinos y señorios, como derivada de Dios (Ley 1. tit. 1. lib. 4. Nov. Rec., y cap. 3 y 21 de los Prov.) Suelen los reyes hacer á algunas personas,

en remuneracion de servicios, merced de las villas con sus términos, jurisdiccion, vasallage, alcabalas y otros derechos, como tambien privilegio peculiar de hacer término ó coto redondo; y aunque de los baldios ó tierras concejiles pertenecientes á los lugares poblados para el aprovechamiento del comun de sus vecinos (leyes 8 y 9. tit. 21. lib. 7. Nov. Rec.) no puede el Rey hacer gracia ni enagenacion segun lo pactado en la condicion 18 del quinto género de millones; los de los poblados en que no hay vecinos que los aprovechen, ni nadie que á título de vecino único conserve los términos concejiles, y represente el derecho antiguo del pueblo extinguido, puede enagenarlos y disponer de ellos con causa necesaria, porque la muerte civil del lugar que se despuebla, disuelva la sociedad (Otero de pascuis, cap. 22.); y como nadie tiene derecho peculiar á ellos por haber cesado la poblacion, recaen en la corona y patrimonio Real, al modo que las herencias de los que mueren abintestato sin parientes, pues unos y otros son vacantes sin diferencia, como los mortecencos que se dejan por perdidos y vuelven á la corona pasado el año, y observadas las formalidades que prescriben las leyes. (Leyes 2, 4 y 5. tit. 22. lib. 10.)

da y tantos de fondo, con lo que toca de medianerías, que multiplicados estos números, componen tantos pies de area plana: linda por la mano derecha, entrando en ella, con una de Pedro Rodriguez, por la izquierda con otra del otorgante, por las espaldas con corral de Juan Mendez, y por la fachada con dicha calle, y en lo antiguo fue de N., quien, por escritura que otorgó en esta villa, á tantos de tal mes y año, ante N., escribano de su número, la vendió á N. (*Aquí se relacionarán, si se quisiere, los títulos de pertenencia, y luego proseguirá:*) por cuyos títulos corresponde en posesion y propiedad al otorgante, el cual declara y asegura no tenerla vendida, enagenada ni empeñada, y que está libre de tributo, memoria, capellanía, vínculo, patronato, fianza, y de otro gravamen real, perpetuo, temporal, especial, general, tácito y expreso, y como tal se la vende con todas las entradas, salidas, fabricas, centro, vuelo, usos, costumbres, regalías, servidumbres y demas cosas anejas que ha tenido, tiene y le pertenecen segun derecho, por tantos mil reales que le entrega, y pasa á su poder real y efectivamente en este acto, en tales monedas (*Se expresarán las que sean.*), que contadas, los importaron; de cuya entrega y recibo doy fe, por haberse hecho á mi presencia y de los testigos que se nominarán: y como pagado y satisfecho de ellos á su voluntad, formaliza á favor del comprador la mas firme y eficaz carta de pago que á su seguridad conduzca (*Si el dinero no pareciere de presente por haberse entregado antes, confesará el vendedor haberlo recibido, y renunciará la ley 9. del tit. 1. Part. 5.*); y asimismo declara que el justo precio y verdadero valor de la referida casa son los tantos mil reales, y que no vale mas, ni halló quien tanto le haya dado por ella; y si mas vale ó valer puede, del exceso en poca ó mucha suma hace á favor del comprador y de sus herederos y sucesores gracia y donacion pura, perfecta é irrevocable en sanidad, con insinuacion y demas firmezas legales, y renuncia la ley 2. tit. 1. lib. 10. Nov. Rec., que trata de los contratos de venta, trueque, y de otros en que hay lesion en mas ó menos de la mitad del justo precio, y los cuatro años que prefiere para pedir su rescision ó suplemento á su justo valor, los que da por pasados, como si efectivamente lo estuvieran. Y desde hoy en adelante para siempre se desapodera, desiste, quita y aparta, y á sus herederos y sucesores, del dominio ó propiedad, posesion, título, voz, recurso y otro cualquier derecho que le compete á la enunciada casa: lo cede, renuncia y traspasa con las acciones reales y personales, útiles,

T. II.

mixtas, directas y ejecutivas en el comprador, y en quien la suya represente, para que la posea, goce, cambie, enagene, use y disponga de ella á su eleccion, como de cosa suya adquirida con legitimo y justo titulo. Y le confiere poder irrevocable con libre, franca y general administracion, y constituye procurador actor en su propia causa, para que de su autoridad ó judicialmente entre y se apodere de la nomicada casa, y de ella tome y prenda la real tenencia y posesion que por derecho le compete: y para que no necesite tomarla, me pide que le dé copia autorizada de esta escritura, con la cual, sin otro acto deprehension, ha de ser visto haberla tomado, aprehendido y trasladosele, y en el interin se constituye su inquilino tenedor y precario poseedor en legal forma. Y se obliga á que dicha casa será cierta, segura y efectiva al comprador, y nadie le inquietará ni moverá pleito sobre su propiedad, posesion, goce y disfrute, ni contra ella aparecerá gravamen alguno; y si se le inquietase, moviere ó apareciere, luego que el otorgante y sus herederos y sucesores sean requeridos conforme á derecho, saldrán á su defensa, y lo seguirán á sus expensas en todas instancias y tribunales, hasta ejecutoriarlo, y dejar al comprador y á los suyos en su libre uso y quieta y pacifica posesion; y no pudiendo conseguirlo, le darán otra igual en valor de fábrica, sitio y renta y comodidades, y en su defecto le restituirán la cantidad que ha desembolsado, las mejoras útiles, precisas y voluntarias que á la sazón tenga, el mayor valor y estimacion que con el tiempo adquiriera, y todas las costas, gastos, daños, intereses ó menoscabos que se le siguieren ó causaren, por todo lo cual se les ha de poder ejecutar solo en virtud de esta escritura y juramento, del que la posea ó de quien la represente, en quien defiere su importe, y le releva de otra prueba: y á la observancia de todo lo referido obliga su persona y bienes &c. (*Aquí se pondrá la cláusula guarentigia, sumision y renunciacion de leyes que en otra cualquiera escritura de obligacion, de que traté en el párrafo 60 y siguientes.*); y si el comprador quiere, puede hacer igual donacion del menos valor de la finca á favor del vendedor, que la que este le hace del mayor, y renunciar la misma ley del Ordenamiento, con lo cual ninguno podrá reclamar la venta. La ley 56. tit. 18. Part. 3. trae extendida esta escritura.

Nota. Se ha de suponer que la escritura anterior es de venta llana, otorgada por un adulto mayor de veinte y cinco años, y que la alhaja está libre de todo gravamen; pero si tuviere alguno, debe expresarse y añadirse en la escritura la cláusula:

Que no tiene mas: y en este caso se pondrá aceptacion, en la cual se obligará el comprador á su responsabilidad, y á dejar libre é indemne de él al vendedor y á sus herederos y bienes: reconocerá por dueño del gravamen al que lo sea, hipotecará á su seguridad la misma alhaja; y si quisiere le hará igual gracia y donacion del menos valor, renunciará la ley del Ordenamiento, y ambos firmarán la escritura; bien que aunque no lleve aceptacion del comprador, por el hecho de usar este de la alhaja, es visto obligarse á responder de las cargas á que está afecta, porque la obligacion sigue la hipoteca. Puse en la escritura la cláusula: *y demas cosas anejas que ha tenido, tiene y le pertenecen segun derecho*, porque en las alhajas que se venden, suele haber unas cosas que deben ir, y se entienden vendidas con ellas, aunque no se especifiquen, y otras que es menester especificarse, aun cuando esten en las mismas alhajas, de lo cual tratan las leyes 28, 29, 30 y 31. tit. 5. Part. 5, y poniéndola se evitan pleitos y dudas. No puse la cláusula: *y se obliga á la eviccion y saneamiento de la casa*, porque es superflua, respecto de que se pone con toda extension lo que quieren decir estas palabras, y lo dejo explicado en el párrafo 53. Si el comprador y vendedor pactaren que este ni sus herederos no queden obligados ni puedan ser compelidos á restituir á aquellas *mejoras ó reparos necesarios y voluntarios*, no lo ponga el escribano, ni tampoco aunque no lo pacten, sin que preceda consentimiento del vendedor, porque es acto voluntario en él el obligarse ó no á ello, y no cláusula precisa ni sustancial de la venta, y por lo mismo no se le debe obligar sin su expreso permiso; pero de los *útiles* pueden poner la obligacion, porque ninguno debe lucrarse con detrimento de otro, y tambien la de *costas, daños, intereses y menoscabos*, porque á estos queda obligado por la naturaleza del contrato, á menos que el comprador se los remita y done expresamente. Si la casa está en la Corte, y tiene carga real de huesped de aposento, se prevendrá en la escritura que se tome la razon de ella en la contaduría del Real hospedage, con arreglo al Real precepto y capítulo 16 de las ordenanzas de 22 de octubre de 1649, y lo mismo advertirá en otra cualquiera enagenacion, donacion ó cesion; y observará bajo la pena que se le impone, lo que dicho capítulo ordena, y á la letra dice así: *todos los escribanos ante quienes se otorgaren escrituras de enagenacion de casas por cualquiera causa de venta, cesion ú otra alguna, antes de entregar la primera copia á la parte ó partes, le han de traer á la*