

rio, 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 reservaion alguna, por libre de todo gravamen (*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.

Aqui 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 lit. 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 prefine 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 &c. (*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 mí, y por la escribanía 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 cuenta legítimas y justas pagas; á lo que deferí en el propio dia, y en su consecuencia &c. (*Aqui 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 &c. (*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 presente sea requerido, se lo notifique, y de ello dé testimonio, sin sacar esta escritura de su poder; y para su estabilidad así 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 titulos 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 &c. (*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. 1. 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 gravamen 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 origiuen, sin que sea necesaria mas justificacion que el testimonio que acredite el gravamen, 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 titulos 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 hiciera, quiere á mas de no ser oido judicial ni ex-

trajudicialmente, 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 &c.

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 precédente, 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 &c.

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 &c.* 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 legítima 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 (Aqui se expresará lo que sea.) con el goce de sus frutos, regalias 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 si no, 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 le 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 &c. (*Aqui 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 pacíficamente, 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 citacion 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 día de la vacante, solo tiene acción 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 citación á persona incierta de ciertas, que son las que tienen derecho á poseer y no se conocen. No puse pena en la posesión 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 TERCERO.

De la venta de las cosas eclesiásticas.

- §. 1. Las cosas eclesiásticas son de tres clases.
2. ¿Cuales se dicen espirituales?
3. ¿Cuales se llaman cuasi espirituales ó anejas á ellas?
4. ¿Cuales se llaman eclesiásticas por solo pertenecer á la iglesia, aunque nada tienen de sagradas?
5. Las cosas espirituales no pueden venderse sin incurrir en simonía, ni tampoco las anejas á estas.
6. ¿Que es simonía? Y sus diversas divisiones.
7. Las cosas de la última clase pueden enagenarse sin riesgo de incurrir en simonía.
8. Formalidades requeridas para esta enagenación. Primer requisito.
9. Sobre si han de ser tres necesariamente las juntas que han de preceder á la enagenación.
10. Segundo requisito. La licencia del superior.
11. Tercero. Consentimiento expreso de la comunidad.
12. Cuarto. Que intervenga la firma de los que aprueban la enagenación.
13. Quinto. Que la licencia y tratados se unan originales á la escritura.
14. Sexto. Que declaren ser toda la comunidad, ó la mayor parte de los individuos que la componen.
15. Séptimo. Que obliguen sus bienes á la estabilidad del contrato.
16. Que la escritura contenga la cláusula guarentigia.

1. **B**ajo el nombre de cosas eclesiásticas se comprenden las que son puramente *espirituales*: las que están *intrínsecas*

mente *anejas 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 dadas* 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 (1).

3. Por cosas *anejas á las espirituales* se entienden las que aun cuando por sí no lo sean, tienen íntima conexión con las espirituales. De esta especie son el derecho de patronato, los réditos y pensiones de beneficios, los diezmos y primicias, la acción de percibirlos, la administracion de sacramentos, y celebracion de misas, los templos, altares y ornamentos sagrados, los agnusdei, y todas las demas cosas consagradas y benditas.

4. Otras hay que aunque se llaman eclesiásticas porque pertenecen á la iglesia y sus ministros, nada tienen en sí de sagradas, por ser de uso y aplicacion temporal: como los bienes raíces, muebles y semovientes, derechos y acciones propios de algun convento, iglesia ó comunidad eclesiástica.

5. Las cosas espirituales no pueden comprarse ni venderse sin incurrir en el crimen de sacrilegio y simonía, cuya prohibicion es de derecho divino. Tampoco pueden ser vendidas las de la segunda clase, que son las anejas á las espirituales, incurriendo en el mismo crimen los que den ó reciban precio por ellas, segun lo tiene establecido el derecho canónico, y reconocen nuestras leyes (2).

6. Es pues la *simonía* un sacrilegio que consiste en comprar, vender ó enagenar las cosas sagradas y espirituales, y las anejas á ellas, por otras profanas ó temporales (3). Diósele el nombre de *simonía* porque el mago Simon fue el primero que cometió este delito en la ley de Gracia, ofreciendo dinero á los Apóstoles por el don de hacer milagros. Divídese en *espiritual* y *eclesiástica*: la *espiritual* se comete comprando ó vendiendo cosas espirituales; y la *eclesiástica*, vendiendo ó comprando las cosas

1 Act. Apost. cap. 8. num. 20. Math. 40 cap. 1. num. 8. cap. 5, 7, 9, 11, 21, 121, caus. 1, 9, 1, y cap. 8 hasta el 36. de si-

monia.

2 Ley 1. tit. 17. Part. 1.

3 Dicha ley 1.