

celebrarse la venta, con tal que se señale por precio el que tenga la cosa en día ó época prefijados; pues si se designa tiempo ambiguo ó imposible, no habrá contrato¹. Pueden sin embargo los contrayentes dejar la regulacion del precio al juicio de un tercero, aunque si alguno se considera perjudicado por su decision, tiene el arbitrio de reclamar ante el juez, en la inteligencia de que si falleciere ántes que lo decida, será la venta ineficaz². Tambien lo será si el precio se deja á voluntad de alguno de los contrayentes, v. gr. *por el que quiera ó le parezca justo*, porque las leyes lo prohiben en los contratos onerosos³. Es igualmente preciso que el precio no sea tan bajo ni tan alto que haya lesion enorme, que es en algo mas ó ménos de la mitad; ó enormísima, que es cuando excede en el duplo, triplo ó cuádruplo al valor de la cosa, ó no llega ni con mucho á la mitad de este⁴. Hay cosas sin embargo en que es válida la venta aun cuando el precio no corresponda al verdadero valor de la alhaja, sobre lo cual véase á Ferrar. en su *Biblioteca*, art. *Emptio et venditio*, núm. 30 al 36. *Así en las primeras ventas como en las ulteriores, ningun fruto ni produccion de la tierra, ni los ganados y sus esquilmos, ni los productos de la caza y pesca, ni las obras del trabajo y de la industria estan sujetas á tasas ni posturas, sin embargo de cualesquiera leyes generales ó municipales. Todo se puede vender y revender al precio y en la manera que mas acomode á sus dueños, con tal que no perjudiquen á la salud pública⁵; y pudiendo tambien en su caso usar del remedio de la lesion y engaño con arreglo á las leyes⁶.*

19. *Observaciones sobre la aptitud personal de los contrayentes.* El que no tiene prohibicion legal de hacer contratos, puede comprar y vender⁷. Los hijos de familia que estan bajo la patria potestad solo pueden comprar y vender á sus padres, y estos á ellos, bienes castrenses y cuasicastrenses, porque estan privados de constituir entre sí obligacion; y á otras personas nada sin licencia de sus padres mientras existen en su poder⁸; y aunque les vendan sus bienes adventicios, de que su padre tiene el usufruto, y la venta sea jurada, no vale, porque cede en perjuicio de tercero. Los administradores, tutores ni otro no deben comprar los bienes de los menores sin autoridad judicial: y aun de esta suerte ha de redundar la venta en su utilidad; pues no redundando pueden reclamarla dentro de los cuatro años siguientes á los veinte y cinco de su edad⁹; y si los compran pública

1 LL. 9, 10 y 20. tit. 5. part. 5.
2 L. 9. tit. 5. part. 5. Gom. lib. 2. *Var. cap.* 2. n. 9.
3 Gom. dicho cap. n. 19.
4 LL. 56 y 57. tit. 5. part. 5. y 1 y 6. tit. 11. lib. 5. R., ó 2. tit. 1. lib. 10. N. Par. lad. lib. 2. *Rer. quotidian.* cap. 4. n. 41.

5 Art. 8. del dec. de 8. de junio de 1813.
6 Arg. del art. 2. al fin del mismo.
7 L. 2. tit. 5. part. 5.
8 LL. 2. tit. 5. part. 5. y 17. tit. 1. y 8. tit. 12. lib. 10. N. R.
9 L. 4. tit. 5. part. 5.

ó privadamente, estan obligados á restituirlos con el cuatrotanto, y es nula la venta¹. Lo mismo procede para con los estudiantes si no interviene permiso del que los tiene en el estudio². La muger casada y su marido tambien pueden celebrar entre sí este contrato, y valdrá no siendo hecho con fraude y por causa de denacion³, pues aunque la muger necesita la licencia del marido para contratar, se entiende con un tercero, pero no con aquel, porque por el hecho de contraer con ella es visto dársela.

20. Ninguno puede recibir por compra, trueque, empeño, dádiva, encomienda, guarda ni en otra forma, joyas ni otras cosas de esclavo ni de esclava, ya sea blanco ó negro, moro, judío ó cristiano, de dentro ó fuera de la república, bajo de graves penas, á ménos que tenga consentimiento de su señor, ó sea comerciante y por tal esté recibiendo⁴ (*).

21. Los ropavejeros no pueden comprar nada en almoneda por sí ni por interpuesta persona, pena por la primera vez de perder lo que compren, y por la segunda de cien azotes; pero esto no se observa⁵ (**). El juez no puede comprar por sí ni por medio de otro,

1 L. 23. tit. 11. lib. 5. R., ó 1. tit. 12. lib. 10. N. Véanse las seis limitaciones que trae Matienzo en la gl. 1. de ella.
2 L. 4. tit. 7. lib. 1. R., ó 1. tit. 8. lib. 10. N.
3 Gom. lib. 2. *Var. cap.* 2. n. 3.
4 L. 16. tit. 11. lib. 5. R., ó tit. 1. lib. 10. N.
5 (*) Esto es una ordenanza de policia para precaver los hurtos. Con el mismo objeto en las ordenanzas generales de platerías aprobadas por la junta general de comercio, se hacen prevenciones á los plateros sobre cómo se han de conducir en la compra de alhajas que les lleven á vender. *Febrero adicionado.*
6 L. 17. tit. 12. lib. 5. R., ó 4. tit. 12. lib. 10. N.

(**) La compra y venta que se conoce por la mas detestable es la mohatra, la que se hace en rigor cuando un vendedor avaro, valiéndose de la necesidad de otro que sabe que no tiene dinero y que lo ha menester, le vende muy caro al fiado algunas mercaderías, con conocimiento de que las ha de volver á vender luego en mucho menor precio al mismo que se las vende, interviniendo quizá el mismo corredor. Villadiego se queja de la impunidad y desvergüenza con que en su tiempo se hacian estas mohatras. „Hay muchísimos hombres, dice, de muy buen hábito en esta corte, que tienen por trato y oficio el dar mohatras y no viven de otra cosa, y tienen sus corredores y escribanos señalados para ello, y les parece licito el contrato por decir que venden diferentes mercaderías, que lo mas ordinario es madejas y pasamanos de oro de Milan y plata labrada.” De estas mohatras dice la ley 22. tit. 11. lib.

5. R., ó 17. tit. 1. lib. 10. N., que es la que prohibe que los hijos de familia puedan comprar ni tomar en fiado: „Y porque los mercaderes, plateros y corredores, y otras personas que intervienen en sacar ó tomar en fiado plata ú otras mercaderías para las otras personas que no estan prohibidas por lo susodicho tomar en fiado, tornan á recobrar en bajos precios la dicha plata ó mercaderías por les dar dinero en contado por ellas; mandamos, que los dichos mercaderes y plateros, por sí ni por otras interpósitas personas para ello, *directe ni indirecte*, no tornen á recobrar lo que asi dieren en fiado, so pena que lo hayan perdido, y demas de esto incurran en perdimiento de sus oficios, y mas cada uno en cincuenta mil maravedís” con la aplicacion que se hace en la misma ley. En cuanto á los corredores la ley 26. tit. 11. lib. 5. R., ó 4. tit. 6. lib. 9. N., ordena: „Que ningun corredor de estos nuestros reinos y señoríos pueda comprar ni vender, ni tratar en mercaderías de cualquier calidad que sean, por sí ni por interpósitas personas, ni las puedan tener siendo propias suyas para vender, so pena que por cada vez que cualquiera de ellos lo hiciere, pierda las dichas mercaderías, y mas caiga en pena de diez mil maravedís aplicados por tercias partes, cámara, juez y denunciador. Y asimismo mandamos que ninguno de los tales corredores pueda comprar por sí ni por interpósita persona cosa alguna de las que se dieren á vender á otro corredor; ni pueda dar á vender un corredor á otro las que se hubieren dado para que él venda; y por cada vez que lo contrario hiciere alguno de ellos, caiga en pena de diez mil ma-

durante su oficio, cosa alguna de lo que se vende en almoneda por su mandato¹, ni casa, heredad ni otra alhaja raiz en lugar en que ejerce su jurisdiccion; pero sí vender las que tiene en él², y retraer las que algun consanguíneo suyo venda, porque se subroga en el lugar del comprador, y cesan los motivos de la prohibicion que para comprar les está impuesta³.

22. Los clérigos estan privados de comprar y vender por via de negociacion, ya sea en su cabeza ó en la de otro, así por derecho civil⁴, como por el concilio de Trento⁵ y por la constitucion de Benedicto XIV, que empieza *Apostolicae servitutis*:... y cita Ferrar. en su *Biblioth.* en la palabra *Clericus* art. 3. Tampoco pueden comprar y adquirir bienes raices sin licencia del rey, ni retener sin ella los que llegaren á sus manos por testamentos, aniversarios y capellanías; ántes bien deben vender estos dentro de un año siguiente⁶ (*).

23. Los menores nada pueden comprar ni vender sin licencia de sus curadores. Si el menor de veinte y cinco años celebra por sí mismo la venta, y lo que vende es raiz ó mueble precioso, que guardándolo puede conservarse para que sea válida, ha de concurrir su curador al otorgamiento, y preceder informacion de utilidad ó necesidad grave, y licencia judicial, pues sin conocimiento de causa no debe concederla el juez; pero para la de los demas bienes muebles basta la de su curador; y no interviniendo esta solemnidad será nulo el contrato, y el menor podrá reivindicar la cosa de cualquier poseedor⁷. La misma solemnidad se requiere en el contrato hecho por los mudos y totalmente sordos de nacimiento, pródigos, locos, fatuos y desmemoriados: previniendo que el derecho y beneficio de la restitucion *in integrum* puede ser cedido, aunque es personal; y que de la venta ó permuta rescindidas por dicha restitucion, no se debe alcaba-

ravedis aplicados en la misma forma. Febrero adicionado.

1 L. 5. tit. 5. part. 5.

2 L. 22. tit. 8. lib. 2. R., ó 4. tit. 14. lib. 5. N.

3 Gom. en la ley 70. de Toro n. 12. Hermos. en la 5. tit. 5. part. 5.

4 L. 46. tit. 6. part. 1. Acev. en la ley 7. tit. 18. lib. 9. R.

5 Conc. Trid. sess. 22. cap. 1. *De reform.*

6 L. 15. tit. 20. lib. 10. N.

(*) La ley que en apoyo de esta doctrina cita Febrero, nada dice de lo que se intenta probar con ella. Las disposiciones mas recientes que se encuentran sobre esta materia en nuevos cuerpos legales, son las que dió el señor Carlos III en 1763. (L. 17. tit. 5. lib. 1. N. R.) mandando: que por ningun caso se admitan instancias de manos muertas para la adquisicion de bienes, aunque vengan vestidas de la mayor

piedad y necesidad: y la del señor Carlos IV del año de 1795 (L. 18 de los mismos lib. y tit.) en que resolvió su magestad: que con el invariable destino de extinguir los vales reales se imponga y exija un quince por ciento de todos los bienes raices y derechos reales, que de aquí en adelante adquieran las manos muertas de todos los reinos de Castilla y Leon y demas de mis dominios en que no se halle admitida la ley de amortizacion, por cualquier título lucrativo ó oneroso, por testamento ó entre vivos &c.

*La ley á que parece quiso referirse Febrero, es el aut. 2. tit. 10. lib. 5. R.; pero la disposicion de este, como ya hemos observado en el tom. 2. pag. 145. nota 1., no es general. Véase lo demas que allí dijimos.—E.

7 LL. 59 y 60. tit. 18. part. 3., 18. tit. 16. part. 6. y 17. tit. 1. lib. 10. N. R. Gom. lib. 2. Var. cap. 14. ns. 13, 14 y 15. Hermos. en la ley 4. tit. 5. part. 5. gl. 2. á la 8.

la; pero no se puede repetir la pagada¹. De la forma de extender esta escritura tratan las leyes 59 y 60 tit. 18 Part. 3.

24. A los enemigos de nuestra santa fe nada se debe vender para su manutencion ni defensa², y el que lo vende comete crimen de traicion³ é incurre en pena de muerte⁴, y en la excomunion de la Bula de la Cena, como consta de su párrafo 7 (*).

25. Ninguno puede comprar alhaja enteramente suya; pero si no lo es en el todo, vale la venta en la parte agena, y tambien la del derecho ó servidumbre que otro tiene en ella⁵. Tampoco se pueden comprar de criado ó criada de servicio trastos de casa, paja, leña ni otra cosa, aunque sea de comer, pena de ser castigado el comprador como encubridor del hurto⁶.

26. Regularmente hablando, nadie puede ser compelido á vender su propia alhaja, ni á comprar la agena; pues si para celebrar esta venta ú otro contrato hay violencia ó miedo grave, tal que precise á un varon constanté, no vale, aunque intervenga fianza, pena ó juramento⁷; al modo que tampoco vale el que se hace dolosamente⁸; y así ningun juez debe apremiar á sus súbditos á comprar los bienes de los delincuentes⁹.

27. Pero en algunos casos cualquiera puede serlo por su superior, y valdrá la venta. 1.º Cuando hay esterilidad de mantenimientos precisos para la vida, ú otro motivo (***) en que se intere-

1 Gutier. *De gabel.* q. 13. Hermos. en la ley 4. tit. 5. part. 5. gl. 12. n. 81.

2 L. 22. tit. 5. part. 5.

3 LL. 1. tit. 2. part. 7. y 1. tit. 18. lib. 8. R., ó 6. tit. 7. lib. 12. N.

4 L. 10. tit. 2. lib. 8. R., ó 2. tit. 2. lib. 12. N.

(*) Este era el derecho público en tiempo del legislador de las Partidas. Ahora es ya otro muy diferente; hay tratados de paz con el Gran Señor, con el rey de Marruecos y con las Regencias berberiscas, enemigos todos de la religion: ya se distingue entre enemigos del estado y enemigos de la fe. El comercio es ya reciproco, y con la igualdad estipulada en los tratados respectivos. En caso de guerra con ellos milita esta doctrina. Modernamente en la Instruccion de corregidores de 15 de mayo de 1788, artículo 22, se dice en cuanto á dicha bula: „y respecto á estar repetidas veces reclamada y no admitida en los dominios de su magestad la bula ó monitorio *in coena Domini*, no permitirán que se publique con motivo ni pretexto alguno.” L. 14 tit. 3. lib. 2. N. R. Febrero adicionado.

5 L. 18. tit. 5. part. 5.

6 L. 5. tit. 20. lib. 6. R., ó 6. tit. 12. lib. 10. N.

7 LL. 3 y 56. tit. 5. part. 5., y 7. tit. 33. part. 7. Gom. lib. 2. Var. cap. 2. n. 51.

8 TOM. III.

8 LL. 21 y 57. tit. 5. part. 5.

9 L. 18. tit. 1. lib. 8. R., ó 7. tit. 12. lib. 10. N. Segun las leyes 18 y 20. tit. 7. lib. 9.

R. suprimidas en la N. si cuando se hacia ejecucion por deudas fiscales no se encontraba comprador de los bienes, ó el que habia no daba por ellos el importe de la deuda, debian nombrarse apreciadores que los avaluasen justamente, y como el á alguna persona ó personas que se nombrasen, á comprarlos, tomarlos y pagarlos en la cantidad en que fuesen apreciados; no pudiendo variarse el nombramiento que una vez se hubiese hecho de aquellas. Por cédulas de 20 de octubre de 1777 y 11 de noviembre de 1786 (notas 2 y 3. tit. 12. lib. 10. N.) se resolvió, que sin que se entendiesen alteradas las leyes que conceden al fisco la adjudicacion forzada de bienes de los deudores á compradores involuntarios, en ningun caso se usara de este privilegio sin expresa aprobacion del rey. Hoy dudamos mucho de la subsistencia de dichas disposiciones, supuesto que está asentada como base de nuestro sistema la inviolabilidad de la propiedad, y lo que en consecuencia determina el art. 112. part. 3. de la Const. federal.—E.

(**) Esto se ha de entender de una venta que por razon de la pública escasez es válida, y aunque el vendedor sea compelido á vender en cierto precio. Febrero adicionado.

sa la utilidad pública; pues entónces tiene facultad de compeler á su dueño á que los venda por su justo precio, dejándole los necesarios para el consumo y manutencion de su casa y familia¹; porque el bien público es preferido al particular, y en este caso tambien puede ser apremiado el clérigo por su juez, y no por el lego². 2.º Por favor de la religion, v. gr. si una heredad es necesaria para construccion de algun templo, monasterio ú hospital, ó tambien del palacio del príncipe, ó para ampliacion de la ciudad, camino ú oficina pública. 3.º Por favor de la libertad, v. gr. cuando dos tienen un siervo, y uno de ellos lo quiere manumitir, pues el otro está obligado á vender su parte³; ó cuando trata al esclavo con excesiva rigidez, ó no le da de comer lo preciso para su alimento, ó le manda hacer alguna cosa contra derecho y razon⁴. 4.º Cuando los súbditos no pueden cumplir con su obligacion por faltarles los instrumentos concernientes á su oficio, pues pueden ser compelidos á comprarlos. Y cuando alguno tiene una heredad en algun lugar, y su vecino quiere levantar mas su casa que está junto á ella, de modo que le quita el aire, é impide que nazcan los frutos, pues puede prohibirle que levante la casa sin darle precio, ó hacer que se la venda por el que sea justo⁵. Y en otros varios casos que trae y recopila Herмосilla en la ley 3 tit. 5 Part. 5 glos. 1, y omito por no ser mas difuso.

28. *Observaciones sobre el consentimiento de los contrayentes, y de mas relativo á este contrato.* En primer lugar puede celebrarse la venta en el punto en que está la alhaja ó en otro, en presencia ó ausencia de ambos contrayentes, y con escritura ó sin ella. Si pactan que ha de haber escritura, no se perfecciona, aunque se conformen en el precio, hasta que se otorga (a), por lo que cualquiera de los dos puede arrepentirse, pues una cosa es la promesa de vender, y otra la perfeccion del contrato; y este (como afirma, apoyándolo con varios textos, Matienzo en la ley 7 tit. 11 lib. 5 Rec. glos. 6 núm. 14) puede llamarse perfecto de cuatro maneras: 1.º por razon de la existencia, y es cuando los contrayentes se convienen en el precio y cosa que lo motiva, y pactan que ninguno se ha de poder apartar ni arrepentir: 2.º por razon de la sus-

1 Gom. lib. 2. Var. cap. 2. n. 51. y allí Ayllon.
2 L. 8. al fin tit. 28. part. 3. *Sacra congregatio immunitat. In Neapolitan. 10. novemb. 1694. In Casalensi. 12 februarii 1695; et in Neocastrensi. 1 decembr. 1696.*
3 LL. 2. tit. 22. part. 4. y 3. tit. 5. part. 5.
4 LL. 6. tit. 21. part. 4 y 3. tit. 5. part. 5.
5 Gom. lib. 2. Var. cap. 2. n. 51. et ibi Ayllon. *Cur. Philip. Comerc. terr. lib. 1. cap. 12. en la palabra Venta ns. 7, 8 y 9.*

(a) Esto se entiende siempre que se pacta el otorgamiento de la escritura como requisito para la perfeccion del contrato; de otro modo, se entiende haberse tratado de la formacion de instrumento solo para mayor facilidad de la prueba. Lopez en la gl. 2. de la 6. tit. 5. part. 5. Pothier *Traité des obligat.* part. 1. n. 11, el que asimismo refiere una ejecutoria á favor de esta distincion.—E.

tancia, y es cuando se expresa todo lo que tienen en su mente, y se ponen todas las cosas que el contrato pide por forma y solemnidad: 3.º es en cuanto á la accion y obligacion que produce, pues siendo puramente hecho, al instante nacen estas, y si es condicional, luego que se verifica la condicion, y no ántes; y 4.º es en lo tocante al afecto y ejecucion del contrato, y traslacion del dominio que exige la tradicion de la alhaja. Si no lo pactan, se tiene por celebrado, sin embargo de que el comprador no dé señal al vendedor: y así pueden ser compelidos, este á observar el pacto ó promesa de vender, y aquel á pagar lo ajustado. Si el comprador le da señal (que llaman *arra*) y despues se arrepiente, debe perderla, porque la *arra* corrobora la promesa; y si el vendedor se resiste, volvérsela con otro tanto; pero si se la da por parte de precio y no por pena, ninguno de ellos puede retractarse, ni deshacerse la venta no queriendo entrambos¹.

29. Aunque el vendedor entregue la alhaja al comprador, no se trasfiere á este su dominio hasta que le paga el precio en que la ajustó, á ménos que le dé fiador ó prenda equivalente, ó se obligue á pagárselo dentro de cierto término, y el vendedor á cobrar el precio, y en oncurso de acreedores en el lugar y grado que le corresponda; y vendiéndosela al fiado, podrá exigir de él los intereses justos por razon del lucro cesante y daño emergente que se le sigue en retardar la solucion del precio². Si la vende á dos personas separadamente, y las posiona ó entrega de ella, debe haberla la que primero la pagare; pero está obligado el vendedor á satisfacer al otro comprador los daños y menoscabos que le causen por esta razon³. Acerca de lo cual véase á Gomez lib. 2 Var. cap. 2 núm. 20, que lo trata latamente, á Covarrubias lib. 2 Var. cap. 19. y las leyes 50 y 51 tit. 5 part. 5.º

30. Si despues de celebrada la venta, aunque sea en pública subasta, alega alguno de los contrayentes que fué engañado en algo mas ó ménos de la mitad del justo precio, v. gr. lo que justamente valia diez, haberlo vendido por mas de quince, ó comprado por ménos de cinco, y justifica la lesion y engaño que entónces hubo, puede usar de la alternativa, y es que se reponga y supla el precio justo que la alhaja tenia cuando la compró, ó que se rescinda y anule el contrato, llevando cada uno lo que dió al otro⁴ sin los frutos, pues la ley no habla de estos: el comprador tiene justo título y buena fe para retenerlos: no cae en mora mién-

1 LL. 2. tit. 10. lib. 3. Fuero real, y 6, 7 y 8. tit. 5. part. 5. Gom. lib. 2. Var. cap. 2. n. 17 y 18. et ibi Ayllon. Covar. lib. 2. Var. cap. 1. n. 5. Larrea aleg. 88. n. 5 y sig.

2 L. 46. tit. 28. part. 3. Véase lo que se dijo en el n. 39. cap. 2. tit. 1. de este libro.
3 Covar. lib. 3. Var. cap. 4.
4 L. 1. tit. 11. lib. 5. R. 6 2. tit. 1. lib. 10. N.

tras el vendedor no pide la rescision; y es inicuo que este tenga el precio y luego perciba los frutos. Lo cual se entiende no estando la alhaja perdida, muerta ó muy deteriorada, porque si lo está, no puede intentar la accion¹; y para que se admita la demanda al mayor de veinte y cinco años, debe ponerla dentro de los cuatro primeros siguientes al dia en que se celebró el contrato ó remate, y no despues²; y se advierte que este remedio compete aunque la alhaja se haya vendido en pública almoneda; pero si el engaño no excede de lo referido, ni hay dolo ni mala fe en el contrato, no ha lugar el remedio de la lesion³ (*). (**).

31. Si alguno de los contrayentes es pupilo, no vale el contrato aunque sea jurado; pero si entró en la pubertad y jura no pedir restitucion por su menor edad, lesion ni otro motivo, aunque por derecho se le conceda, no se rescindiré, y ántes estará obligado á observarlo⁴; bien que si precede relajacion del juramento á efecto de litigar y excepcionar, podrá instaurar la accion dentro de los cuatro años primeros siguientes á los veinte y cinco de su edad, probando no solo que era menor de ellos cuando lo celebró, sino tambien que fué lesado en él (†).

32. Tampoco ha lugar el remedio de la lesion, aunque haya engaño en algo mas ó ménos de la mitad del justo precio, cuando la alhaja se vende en almoneda contra la voluntad de su dueño y el comprador es apremiado á comprarla⁵; ni en los arrendamientos

1 L. 56. tit. 5. part. 5.

2 Begnud. *Biblioth.* en la palabra *Venditio*, § 11. n. 55. Cit. ley de la Recopilacion.

3 L. 2. tit. 11. lib. 5. R., ó 3. tit. 1. lib. 10. N.

(*) La ley que se cita dice así: „Cualquiera que se obligare por cualquiera contrato de compra ó vendida, ó troque, ó por otra cosa y razon cualquiera, ó de otra forma y calidad, si fuere mayor de veinte y cinco años, aunque en tal contrato que no sea mas de justo precio si fueren celebrados los tales contratos sin dolo y con buena fe, valan, y aquellos que por ellos se hallan obligados sean tenidos de lo cumplir.” La palabra engaño significa lesion, á diferencia del dolo que significa malicia ó mala fe en el contrayente: ó digamos que engaño es dolo en la cosa, no en la persona. En las ventas de los bienes raices pertenecientes á establecimientos piadosos, á la nacion y á los vínculos y mayorazgos cuyos poseedores quieran venderlos, hechas en virtud y con las formalidades del reglamento inserto en la real cédula de 21 de octubre de 1800, nota 9. tit. 5. lib. 1. N. R., no ha lugar de los recursos de lesion ni de nulidad. *Febrero adicionado.*

(**) Ni el recurso de nulidad ni el de lesion se admiten en la venta de bienes raices per-

tenecientes á establecimientos piadosos, temporalidades de los exjesuitas, á los colegios mayores y á los mayorazgos, siempre que aquellas se hagan con las formalidades prescritas en el reglamento de la real cédula de 21 de octubre de 1800, cuyo artículo 18 puede verse: *Febrero reformado.*

4 L. 56. tit. 5. part. 5. *Gom.* lib. 2. cap. 2. n. 25. *Larrea decis.* 69 y 70.

(†) No se ha de confundir el remedio ó auxilio contra la lesion por causa de menor edad, con el de la lesion en mas de la mitad del justo precio, que obran distintos efectos en el derecho, aun mediando juramento. La ley 16. tit. 5. part. 5. distingue muy bien, hablando de los fiadores, la diferente naturaleza de estos recursos. Es difícil persuadir que no haya engaño en un contrato con un menor que fué lesado en mas de la mitad del justo precio. En tal caso el juramento que se le exija á renunciar los recursos legales, lleva el mismo vicio de dolo. *Febrero adicionado.*

5 L. 6. tit. 11. lib. 5. R., ó 2. tit. 1. lib. 18. N. *Cur. Philip. Comerc. terr.* lib. 1. cap. 12. en la palabra *Venta* n. 32. Recuérdese lo que queda dicho en la nota del §. 26. de este capitulo.

de las rentas nacionales¹. En cuanto á lo que es engaño, de cuántas maneras, quién puede demandarlo, á quién, y qué personas estan ó no obligadas á suplirlo, véanse las doce leyes del tit. 16 Part. 7. Y por lo respectivo á las causas por que se rescinde el contrato perfecto de compra y venta, á Gomez lib. 2, *Var.* cap. 2. núm. 21 al 31 inclusive, que trae seis, y son: por mutuo consentimiento de las partes ántes de la tradicion; por dolo de una de ellas; por lesion en mas ó ménos de la mitad del justo precio; por el pacto de *retrovendendo*; por el de la ley comisoria, y por el de adiccion *in diem*.

33. Puede celebrarse la venta *puramente* ó *con condicion: puramente*, es dando al contado cosa cierta por precio determinado, ó por aquel en que un tercero la aprecie²; y en este caso se efectúa y otorga la escritura, nombrando precisamente en ella los contrayentes el perito ó peritos que han de valuar la alhaja, y despues de otorgada se hace saber á estos el nombramiento, el cual y la tasacion se extienden á su continuacion; y evacuada y firmada por los peritos, y consentida por los contrayentes (de que se ha de poner diligencia, y firmarla estos si saben), se da copia de todo al comprador, y no ántes, porque hasta entónces no hay venta.

34. *Con condicion*, es poniendo en la escritura los pactos permitidos por derecho, ó suspendiendo los contrayentes su consentimiento en ella, hasta el cumplimiento de alguna circunstancia³: v. gr. que si la cosa vendida se pierde ó empeora ántes de su tradicion, pertenezca el daño y deterioro al vendedor⁴; ó que si está afecta á algun gravámen redimible por hipoteca especial ó general de los bienes de este, tenga obligacion de redimirlo dentro del término que se le prefiere⁵; ó constituyendo servidumbre en ella al tiempo que la vende⁶; ó pactando que el comprador no ha de estar obligado á satisfacer el precio de la finca fructifera hasta tantos años, y que hasta que se le entregue ha de pagar al vendedor ciertos moderados intereses; ó que el dominio y peligro de la finca pertenezcan al vendedor hasta que el comprador le pague su valor, y miéntras no se lo pague, perciba aquellos frutos que produzca, pues en este caso se juzga celebrada la venta, no absoluta sino condicionalmente, y la comodidad debe tocar al que experimenta el riesgo.⁷

35. Tambien se pueden poner y son permitidos en este contrato los pactos de *retrovendendo*, *comisorio*, y de *adicione in diem*⁸. El de *retrovendendo* (que tambien se llama á *carta de gracia*) se ordena así: *Cuya casa le vendo por tantos mil pesos* (aquí se pondrá la fe de entrega ó re-

1 L. 1. condiciones 14 y 15. tit. 9. lib. 9. R.

2 LL. 9 y 10. tit. 5. part. 5.

3 L. 26. tit. 5. part. 5.

4 LL. 38 y 39. tit. 5. part. 5.

5 *Salg. Labyr. cred.* part. 2. cap. 14. n. 112.

y sig. y part. 3. cap. 4. n. 70.

6 L. 11. tit. 31. part. 3.

7 *Ferr. Biblioth.* en la palabra *Emptio*, n. 6 y 9. art. 4.

8 LL. 38, 40 y 42. tit. 5. part. 5.

nunciacion de sus leyes, y prosigue) con la precisa calidad y condicion de que para tal dia de tal mes y año, me la ha de restituir ó á mis herederos en la propia forma que se la vendo, sin el mas leve decremento ni deterioro, entregándole el precio que acabo de recibir (ó que ha recibido ántes de ahora), y de que con ningun pretexto la ha de poder vender, cambiar, gravar ni enagenar hasta que pase el tiempo prefijado; y si lo hiciere, sea nulo, como hecho contra este pacto, á cuya observancia lo hipoteca especialmente, y no pase derecho al comprador ni á otro tercero poseedor de cualquier clase que sea; y para que me la restituya, he de requerirle judicialmente, y darle su total importe, ó el que ménos tenga, ó depositarlo por su cuenta y riesgo en caso de resistirse á su percibo; y si en el citado término no se le devolviese íntegra, y no parcialmente, pues no he de cumplir con entregar parte de él pasado que sea, le doy facultad para que disponga y use de ella á su arbitrio como legítimo y verdadero dueño á favor de quien quisiere, sin que necesite citarme, ni á mis herederos, ni practicar otra diligencia judicial ni extrajudicial; y quiero que sea visto habersele trasferido su dominio irrevocablemente, que por esta razon valga su venta y enagenacion, como si yo la hubiera hecho simplemente; y para justificar el mas ó ménos valor que tuviere, hemos de elegir unánimes dos peritos que la valuen, prohibiéndole, como lo prohibo, que haga mejoras ó aumentos en ella, pues no se le han de abonar, ni tampoco los reparos precisos para su conservacion, porque todos quedan de su cuenta, cargo y riesgo, respecto de que se ha de utilizar de sus frutos y alquileres sin la menor responsabilidad. Y declaro que el justo precio &c. Ordenada en estos términos, es lícito el contrato, y el comprador puede usarla y disfrutarla, mas no venderla ni enagenarla, hasta que espire el tiempo prescrito por la prohibicion que contiene la cláusula: bien que el vendedor podrá darle facultad para esto, quedando el segundo comprador con la obligacion de restituirla, y la accion de reivindicarla en su fuerza y vigor; pero de cualquiera suerte que se pacte, conviene que el comprador se obligue á observar el contrato, y que en su defecto pueda ser apremiado á ello, aunque en el hecho de admitirlo es visto quedar obligado, y con estas prevenciones se evitan las dudas y controversias que con fundamento suscitan los autores. Y se previene que así como toda accion transmisible se puede ceder, se puede hacer lo propio con la de redimir la finca al tiempo estipulado: pero si en la venta con este pacto se estipula que solo el vendedor puede redimirla, y no ceder ni vender á otro este derecho, ó que el comprador ha de ser preferido, deberá observarse el pacto, y no habrá lugar á la cesion, porque los contratos reciben la ley del convenio de los contrayentes¹, y el que es libre para no conceder la facultad de re-

1 Tiraquel *De retract.* tit. 5. gl. 3. § 26. n. 43.

dimir, puede concediéndola limitarla¹. Tambien se previene que prohibiéndose al vendedor que retraiga ó redima la finca hasta el tiempo convenido, y se pacta que aunque lo practique, ha de percibir sus frutos el comprador hasta que espire el referido término, es pacto usurario, y como tal reprobado² (*). Y últimamente, se previene que el modo lícito y mas arreglado de celebrar este contrato, es que la finca se tase por el justo valor que tenga; que de él perciba las cinco partes el vendedor, y se quede la sexta en poder del comprador por compensacion del derecho y facultad de retraerla que el vendedor se reserva, y por la prohibicion de usar de ella con plena libertad como dueño absoluto que impone al comprador (todo lo cual es precio estimable, cede á beneficio del vendedor, y lo satisface con la privacion del percibo de dicha sexta parte); y que este se obligue á volver, al tiempo estipulado, el precio íntegro de ella, como si le hubiera entregado; porque por la razon expuesta se debe entender haberlo recibido efectivamente, y de este modo es igual á entrambos el contrato: lo que tendrá presente el escribano para prevenirlo á los contrayentes, y evitar pleitos y perjuicios, pues así lo practican los que prefieren la seguridad de su conciencia al caduco interes (**).

36. Hay variedad de opiniones en cuanto al término que se ha de prefijar para la restitution de la alhaja vendida con dicho pacto. La ley 63 de Toro manda que la accion personal prescriba por veinte años; pero lo cierto es que la 42 tit. 5 Part. 5, nada habla sobre el término, que con arreglo á ella, si no se refine, jamas prescribirá; y que siempre que el vendor ó sus herederos quieran recobrarla, podrán, y el comprador ó los suyos ser compelidos á entregársela, como se prueba de su contexto, que dice al principio: *Por cierto precio ven-*

1 Herm. en la 42. tit. 5. part. 5. gl. 2.

2 Herm. en la ley 42. tit. 5. part. 5. gl. 1. n. 32 y otros que cita. L. 4. vers. Y por. que algunos tit. 6. lib. 8. R., ó 2. tit. 22. lib. 12. N. Téngase presente que hoy en el Distrito federal y Estado de Veracruz, estan derogadas las leyes prohibitivas del mutuo usurario.—E.

(*) Este pacto, aun ahora que reinan otras opiniones acerca del interes del dinero, debe tenerse por reprobado y criminal, á lo ménos por muy sospechoso, sin que por título alguno de los que influyen para exigir el mayor interes pueda canonizarla. El interes legal se ha de estipular y pagar en dinero, no en frutos, como expuestos á grande usura. El que haye del medio legítimo de cobrar un interes legal, da harto motivo á creer que se propone ganancias indebidas y usurarias. *Febrero adicionado.*

(**) El medio ó arbitrio que propone el autor es tambien ilegítimo, muy criminal y muy cruel; y hará mal el escribano en sugerirlo ni

usarlo. La sexta parte puede ser mas de un diez y seis por ciento, y aun mas de un treinta y cuarenta por ciento, segun sea mas ó ménos largo el periodo convenido para retraer la finca. Todos los recursos, medios y modos que se pongan en práctica para llevar mas del interes legal de seis por ciento, son criminales. Si se encuentran doctrinas y autores con que un exactor tal pacifique las inquietudes de su conciencia, no los hallará que le aseguren de la nota de usurero que le imponga la opinion ó un tribunal. El que se halla penetrado de caridad, de humanidad y de temor de Dios, conoce luego en los sentimientos sinceros de su corazon, sin consultar á nadie, cuando hace ó no agravio á su prójimo, ó le faltó á las leyes de la caridad. Hay no pocos que buscan doctrinas y consultores que combinando la avaricia con la ley de Dios, tranquilizan su espíritu con esta amalgama tan monstruosa como imposible. *Febrero adicionado.*