

diendo un ome á otro alguna cosa, poniendo tal pleito entre sí en la vendita, que cuando quier que el vendedor ó sus herederos tornasen el precio al comprador, ó á los suyos, que fuesen tenudos de tornarle aquella cosa que así vendiere: decimos que si tal pleito fuere en la vendita, que debe ser guardado: Pero como si se observase el precepto de esta ley nadie querría comprar temeroso de que no estaba seguro, y de que en cualquier tiempo se le podría quitar la alhaja, con lo que se impedía la sociedad y comercio, para evitar este perjuicio á los interesados, aconseje el escribano á los contrayentes, que prefinan el término de los veinte años á lo mas: y si quiere saber raticamente las razones que por ambas opiniones militan, y otras especies, lea los autores¹. En cuanto á si hecha la venta con este pacto se trasfiere el dominio en el vendedor sin nueva tradicion, vea á Covarrubias lib. 3 Var. cap. 8 núm. 2 y sig. Y se previene que por este contrato no se debe mas alcabala que la que se devenga al tiempo de la venta, porque la retroventa es resolucion de ella, y por eso se causa si el pacto se hizo incontinenti, pues habiendo intervalo, que es cuando el contrato está perfecto, y despues se pacta, serán dos ventas, y por consiguiente se deberán dos alcabalas².

37. En la venta con pacto de *retroviendo* se duda á quien corresponden los frutos pendientes al tiempo de la retrovendicion. Unos dicen: al que redime, con tal que pague las impensas al comprador³; y otros, que se han de proratear entre ambos, deducidas estas (cuya opinion es mas humana y equitativa, no obstante ser mas legal la otra), lo cual procede cuando la retroventa se ha de hacer por el mismo precio que la venta; mas no si el pacto es solamente de que el comprador ha de retrovender, pues entónces se entiende por el precio justo, y se estiman los frutos; y procede tambien, excepto que al tiempo de la venta hubiese frutos pendientes, y se pactase de retrovender por el propio precio y á dia cierto; mas no si en cualquier tiempo se puede hacer la retroventa⁴: sobre lo cual véase á Hermosilla en la ley 42 tit. 5 Part. 5 glos. 9 núm. 5 al 11 y á los que cita.

38. El pacto de la ley *comisoria* debe ordenarse para evitar dudas y disputas en esta forma: *Cuya cosa le vendo por tantos mil pesos, con la condicion de que para tal dia de tal mes y año me los ha de satisfacer, y poner íntegros en una sola partida en mi casa y poder, en buena moneda de plata ú oro usual y corriente; y pasado dicho término sin veri-*

1 Covar. lib. 1. Var. cap. 4. Gom. lib. 2. Var. cap. 2. ns. 27, 28 y 29; et ibi Ayllon. Carlev. tit. 3. disp. 24. Hermos. en dicha ley 42. tit. 5. part. 5. y toda la gl.
2 Gutier. De gabel. q. 10. ns. 22 y 23. Herm. en dicha ley 42. gl. 9. n. 21. hasta el fin.
3 Beroyo *Quest. fam.* q. 98. n. 4. Tiraquel.

De retract. conven. § 5. gl. 4. n. 6 al 8 y otros.

4 Escob. De ration. comput. fin. n. 7. Covar. lib. 1. Var. cap. 15. ns. 6 y 7. Molin. De primogen. lib. 3. cap. 12. n. 9. Canc. Var. part. 1. cap. 13. n. 21. Boer. decis. 23. Mantie. De tacit. lib. 4. tit. 21. n. 21.

ficarse su total solucion, queda por el mismo hecho como desde ahora la doy por nula esta venta: ha de ser visto no habérsela trasferido el dominio de dicha casa, y que no se celebró este contrato: y no he de poder ser compelido, ni estar obligado á restituírle total ni parcialmente tanto que me entrega en señal; y si intentare que se lo devuelva, no ha de ser admitido en tribunal alguno, sino ántes bien repelido y en costas condenado, como quien pretende derecho que por ningun título le toca, lo cual se ha de observar inviolablemente sin tergiversacion; en cuyos términos declaro que el justo precio de dicha casa son los tantos mil pesos &c. Cuyo pacto es tan lícito y válido, que no cumpliendo el comprador con la satisfaccion del precio al plazo estipulado, se rescinde y anula el contrato, y no se le trasfiere el dominio de la alhaja, ni sus acreedores adquieren derecho á ella, y por lo mismo el vendedor gana la arra y señal; bien que puede elegir uno de dos medios, que son: ó pedir todo el precio, y que entónces subsista el contrato, ó no querer que este valga, y retener la arra; pero no arrepentirse despues de hecha la eleccion: ni ha lugar este pacto contra su voluntad¹.

39. Si el comprador percibió algunos frutos de la alhaja vendida con pacto comisorio, debe entregarlos al vendedor, devolviéndole este la señal ó parte de precio que recibió, y no en otros términos; y si las quiere, le ha de abonar las expensas hechas en sus labores y recoleccion; pero si la alhaja se deterioró por su culpa mientras la poseyó, está obligado á reintegrar al vendedor su decremento². Prevengo que esta escritura ha de llevar aceptacion del comprador y obligacion de observar puntualmente lo pactado, conformándose con lo dispuesto por la ley 38 tit. 5 Part. 5: acerca de todo lo cual véase á Hermosilla en dicha ley 38 y á los que cita.

40. El pacto de *adicion* ó señalamiento de dia se extiende de esta suerte: *Otorga que vende á Pedro Fernandez tal casa, situada en tal parte (Aquí se expresarán sus linderos), por tantos mil pesos que le entregará en este año en tales monedas (Aquí se pondrá la fe de entrega &c.), con la condicion de que si dentro de tres meses (ó el tiempo que pacten), que cumplirán en tantos de tal de este año, pareciere otro comprador que le dé, ó á su heredero, mas por ella, ha de quedar por el mismo caso, como desde ahora queda, nula y rescindida esta venta, y su derecho vivo é ileso para apoderarse de la citada casa, venderla al que mas le diere, y compeler al actual comprador, y por su fallecimiento ó á sus herederos ó al que la posea, á que se la restituya tan saneada y en la propia forma que ahora está, entregándoles el precio que acaba de recibir, y el de las mejoras útiles que tenga, mas no las precisas para su conservacion ni otra cosa alguna, ó depositándole judicialmente, y requiriéndoles que*

1 L. 38. tit. 5. part. 5. Gutier. De juram. confirm. part. 1. cap. 33.

2 L. 38. tit. 5. part. 5. Hermos. en ella ns. 17 y 18.

acudan á su percibo, si no la quieren por el tanto; y teniendo deterioro se ha de deducir y descontar su importe, y á este fin en uno y otro caso estar y pasar por la valuacion que hagan peritos que elegirán unánimes. Y para que no se trasfiera su dominio á tercero poseedor, les prohíbe gravarla y enagenarla durante el tiempo prefinido, y la hipoteca especialmente á la observancia de este pacto; pero si pasare dicho término sin haberle hecho saber la oferta del nuevo comprador, ha de tener facultad el actual, como por esta escritura se le da, de disponer de ella á su arbitrio, como verdadero dueño, sin necesitar licencia del otorgante ni otro requisito judicial ni extrajudicial. Y declara que los tantos mil pesos son el justo precio y verdadero valor de la citada casa &c. En virtud de cuyo pacto y del de la ley comisoría se trasfiere el dominio en el comprador, pasado que sea el tiempo prefinido, sin que sea necesaria nueva tradicion de la alhaja, y lo mismo procede para con el vendedor si cumple el pacto; previniendo que por la resolucion del contrato de venta hecho con alguno de dichos dos pactos, no se debe alcabala, excepto que medie intervalo ó sean hechos con palabras oblicuas y no directas¹.

41. Para que este pacto sea válido han de concurrir las circunstancias siguientes: 1.ª que el segundo comprador sea verdadero y no simulado: 2.ª que el vendedor ó su heredero haga saber al primero el mayor precio que el segundo le ofrece por la alhaja, y le requiera si la quiere por el tanto por que es preferido; y 3.ª que el mayor precio ofrecido sea por la alhaja considerada en la idéntica forma que la vendió, sin mejoras ni aumentos; pues si el nuevo comprador es fingido, ó hijo, hermano ó esclavo del vendedor, ú otro semejante, que por su consejo ofrece dolosamente mas precio; ó falta el requerimiento al primer comprador; ó si el mayor precio que el segundo promete (aunque sea verdadero), es por algun aumento, agregacion ó beneficio que tiene la alhaja, v. gr. si es tierra ó viña ú olivar, que cuando la vendió no tenia fruto y sí al tiempo de la nueva oferta, ó esclava que al de la venta no estaba preñada, y cuando la nueva promesa sí, no se rescindirá el contrato: y la razon es, porque el mayor precio no se ofrece por la alhaja, sino por su aumento ó mejora. Pero prevengo que una vez que el vendedor elige al comprador segundo, no puede compeler despues al primero á que pase por la venta si lo resiste². Por lo tocante á si pertenecen los frutos al primer comprador, ó debe restituir los que percibió con la alhaja, hay discordia de pareceres, sobre lo cual véase á Hermosilla en la ley 40 tit. 5 Part. 5 núm. 15 y 16 que los concuerda. Esta escritura llevará aceptacion y obligacion del comprador como las precedentes.

42. En cuanto á si el pacto de *no enagenar* será ó no válido en

1 Hermos. en la ley 40. tit. 3. n. 25 al 27. | 2 L. 40. tit. 5. Part. 5. y otros que cita.

los contratos de venta, donacion y otros, y en testamento ó en otra última voluntad, y si por él se impedirá ó no la traslacion del dominio á tercero, digo: que para impedir, ya sea por testamento ó contrato la traslacion del dominio, no se ha de conferir la prohibicion al tiempo en que este se halle ya trasferido en el comprador ó donatario, sino al en que el donante ó vendedor es dueño; y que por consiguiente no vale, ni impedirá la traslacion, aunque se pacte que si el comprador enagenare la alhaja vuelva su dominio al vendedor, y no pase al tercero á quien la enagena¹. Lo cual se entiende y amplía aun en el caso de que se prohiba la enagenacion á personas ciertas²: por lo que sin embargo de que el comprador ó sus herederos contravengan al pacto y prohibicion, no podrán el vendedor ni los suyos demandar ni volver á su poder la cosa vendida ó enagenada, y solo estará obligado el trasgresor al daño é interes que se causen al vendedor (en cuyo juramento se han de deferir con aprobacion y estimacion del juez), y á la pena que se le haya impuesto, segun se prueba de la ley 43 tit. 5 Part. 5.

43. Se limita la conclusion sentada en el párrafo inmediato en los siguientes casos: 1.ª cuando en la venta ó enagenacion dice el vendedor: *Que vende y entrega la alhaja al comprador ó donatario con la expresa condicion de que no la enagene, y de que si procediese á su enagenacion sea nula; para lo cual desde ahora, y ántes que esta se perfeccione, retiene en sí y en sus herederos el dominio y posesion, y sea visto que el donatario ó comprador la retrovende, y que se constituye poseedor precario de ella en su nombre y en el de dichos herederos*: en cuyo caso es nula la enagenacion³; bien que esta prohibicion tiene lugar solamente durante la vida de aquel á quien se hizo, y del que se obligó á no enagenar, y no despues, porque el constituido se extingue con la muerte del contrayente⁴: 2.ª cuando el que prohibe la enagenacion reserva para sí algun derecho en la alhaja, y aquel á quien se enagena se obliga á cumplir el pacto y la hipoteca especial y expresamente, y ademas por la general sus bienes á la observancia de este⁵: 3.ª cuando al tiempo de la venta ó donacion, y no despues, se pactó con palabras directas y no oblicuas, que en el caso de proceder á la enagenacion se entienda no haber comprado el enagenante la alhaja, ó no habersele donado, y que por lo mismo se tenga por nula la que de ella haga⁶: 4.ª cuando se con-

1 Molin. *De primog.* lib. 1. cap. 12. n. 35. vers. *Idque verissimum est.*
2 Gom. en la ley 40 de Toro n. 25. vers. *Set advertendum.* Franch. decis. 355. n. 2. Hermos. en la ley 43. tit. 5. part. 5. gl. 1. n. 1. al 3.
3 Thusc. let. A. conclus. 266. n. 5, Caepol.

cautel. 32. Mier. *De majorat.* part. 3. q. 9. n. 3.
4 Gom. en la ley 40 de Toro n. 20. al 22.
5 Gom. ibi n. 18.
6 Hermos. en la ley 43. tit. 5. Part. 5. gl. 4. n. 6.

viene en el pacto, y se dice que de ningun modo pueda ser enagenada la alhaja; pues esta condicion impide la traslacion del dominio, porque tiene fuerza de decreto irritante, y todo lo que despues de él se hace, es de ningun efecto¹: 5.º cuando los contrayentes prohiben la enagenacion de la cosa que por disposicion del derecho comun no podia ser enagenada; pues concurriendo esta doble prohibicion no puede hacerse la enagenacion ni aun en los casos por derecho permitidos²: 6.º cuando en el contrato de venta ó donacion se prefiija tiempo cierto, v. gr. diciendo: *Te vendo ó doy tal alhaja, para que la tengas en cuanto á su dominio y posesion hasta que la enagenes: ó todo el tiempo que permaneciere en tí y en tus herederos, y no mas³; y la razon es porque el dominio se puede dar y transferir temporalmente no solo por última voluntad, sino por contrato⁴ (*): 7.º cuando ademas de hacer las partes el contrato con pacto de no enagenar, lo aprobó el juez, aunque sea árbitro, y prohibió la enagenacion, mandando que si se hiciese, fuese irrita y nula⁵: 8.º cuando la traslacion del dominio no es de fácil 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 religiosa⁶: 9.º cuando con el pacto de no enagenar intervino el de que si el comprador lo contraviniera, pudiese el vendedor entrarse de propia autoridad en la alhaja⁷: 10.º 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 donatario⁸: 11.º cuando el padre en uso de la ley 27 de Toro hizo donacion del tercio y quinto de sus bienes, y puso el gravámen 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 tercero⁹:*

1 Immon. in element. I De sequestrat. poses. et fruct. Felin in cap. At si cleric. § De adult. col. 3. De judic. Salced. in reg. 208. vers. Sexto limita.
2 Rodrig. Suar. allegat 9. n. 14. Salced. ibi vers. Septimo limita.
3 Salced. ibi vers. Decimo limita.
4 Angel. cons. 35. Hermos. ibi n. 9 al 11.
(*) Un dominio temporal que se absuelve en cierto periodo no es propio ni verdadero dominio: es un carácter esencial de él la facultad de vender, hipotecar ó imponer servidumbres reales; nada de esto puede hacer el que solo tiene el dominio temporal. Es verdad que se le da muchas 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: en

tonces se echa mano de los que significan las ideas mas análogas ó semejantes. Febrero adicionado.

5 Salced. ibi vers. Limita, 13. Cravet. cons. 201. n. 3. Covar. in cap. Raynaldus, n. 4. De test.
6 Gom. en la ley 40 de Toro n. 17.
7 Salced. ibi vers. Octavo limita. Hermos. dicha ley 43. gl. 4. n. 15.
8 Menoch. cons. 63. n. 20. Roland. cons. 6. ns. 35 y 54. Caroc. decis. 117. n. 18. Gu-tier. Repetit. leg. Nemo potest. n. 28. et De juram. confirm. part. 1. cap. 45. n. 4. Boer. decis. 182. n. 53.
9 Gom. ibi n. 35. Menoch. De succes. creat. § 10. n. 82. Molin. De primog. lib. 1. cap. 12. n. 30. Hermos. dicha ley 43. gl. 5. n. 3.

12.º 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 dominio¹: y 13.º en todos los casos en que por solo el pacto se trasfiere el dominio, pues en ello se puede prohibir la traslacion por el mismo pacto solo².

44. Por lo 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) non sea enagenada en ninguna manera, „mas que finque siempre á mi fijo 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.

45. 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 área 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 mercaderías, 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 así de las demas cosas: y todo con la mayor claridad y distincion, de suerte que se conozca evidentemente que es la misma que se

1 Thesaur. lib. 2. q. 81. n. 14. Herm. ibi n. 6.
2 Gom. en dicha ley 40. n. 16. vers. Ez qui.

bus infertur, n. 25. al fin, n. 27. vers. Facit etiam y n. 39. al fin. Salced. in dict. reg. 208. vers. Quarto. limita:::

vende; porque si contiene palabras ambiguas y equívocas, no será venta sino confusion, y no valdrá.

46. La segunda, que el vendedor declare que no tiene vendida ni enagenada la tal alhaja, ni parte de su uso ni propiedad¹, 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 ántes²; y asimismo se exprese el total precio en que la vende, plazo que se prefine para su pago si la da al fiado, y con qué pactos y condiciones. Si el comprador entrega el precio al tiempo de la celebración de la venta, dará fe de ello el escribano, y especificará las monedas en que lo satisface; y si no lo paga entónces 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 satisface entónces 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 íntegro, 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 cautela³. Y lo propio milita cuando reserva en sí el directo dominio⁴. 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.

47. 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 áureos), y demas 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 1 tit. 11 lib. 5 R. ó 2 tit. 1 lib. 10 N., cuyo tenor dice así: *Si el vendedor ó*

1 L. 56. tit. 18. part. 3.

(*) Así se llama el fraude que consiste en ocultar al comprador alguna obligacion ó gravamen anterior que tiene contra sí la cosa ó finca que se trata de enagenar.

2 L. 50. tit. 5. Part. 5.

3 LL. 9. tit. 5. y 30. tit. 13. Part. 15. *Cur. Philip.* lib. 2. *Com. terr.* cap. 3. n. 24. *Gom.* lib. 2. *Var.* cap. 2. et ibi *Ayllon.* *Parlad.* lib. 1. *Rev.* cap. 8.

4 *Gom.* lib. 2. *Var.* cap. 2. n. 30.

comprador de la cosa dijere que fué engañado en mas de la mitad del justo precio, así como si el vendedor dijere que lo que valió diez, vendió por ménos 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 fué comprada, ó de la dejar al vendedor, tornándole el precio que recibió; y el vendedor debe tornar al comprador lo demas 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 ventas 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 ménos 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.

48. 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.

49. 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 recíproca 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 mis-

(*) 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 consiguientemente nada valen las renunciaciones. Lo mismo di-

go del comprador: una renuncia tal en semejante caso es un pacto de no ser responsable del dolo, el cual no vale. *Febre. ro adicionado.*

mo que es concesion puramente voluntaria, 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 vendedor¹; 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.

50. 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 legítimo título²; y la cláusula se ordena de esta suerte: *Que si alguno moviere pleito, ó pudiese 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, calidad, 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 podria 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 secular³, si ante este pende el pleito sobre la posesion ó propiedad de la alhaja vendida.

51. 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, aunque en él no se exprese⁴; 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 necesita), ó á lo ménos ántes de la publicacion

1 LL. 46. tit. 28. y 8, 9, 10 y 11. tit. 30. Part. 3.

2 Petr. Greg. lib. 25. *Syntagm. jur.* cap. 22. n. 5. Pichard. in § *Si finium regundor.* 6.

lib. 4. *Inst. De ofíc. judic.* n. 121 Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Evictio* n. 1.

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

4 LL. 32, 35 y 36. tit. 5. Part. 5.

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 solo¹, porque este no está obligado mas que por su parte.

52. 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 usufruto, á restituírle 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 valga², pues á cuánto se obliga el hombre á tanto queda obligado³. 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 núm. 76 al 94.

53. 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 ántes 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 jugó⁴: ni por caso superveniente de la alhaja⁵: ni cuando el rey se apodere de ella despues⁶; 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 porsion 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 fallida⁷; de cuyos casos puede hacer renunciacion, y valdrá. En cuanto á los contratos onerosos y lucrativos en que el contrayente está ó

1 LL. 32. tit. 5. part. 5. y 1 y 6. tit. 6. lib.

4. R., ó 1 y 3. tit. 10. y tit. 11. lib. 11.

N. Covar. lib. 3. *Var.* cap. 17. ns. 8 y 9.

Gom. lib. 2. *Var.* cap. 2. n. 39 vers *Item*

adde quod ad hoc... Et adde... y Item quae-

ro... Hermos. en la ley 32. tit. 5. part. 5. gl.

4. art. 3.

2 LL. 32 y 36. tit. 5. part. 5.

3 L. 2. tit. 16. lib. 5. R., ó 1. tit. 1. lib. 10. N.

4 L. 36. tit. 5. part. 5. Guzman *De eviction.*

q. 39. 40, 41 y 42. Covar. lib. 2. *Var.* cap.

17. Ayllon lib. 2. *Var.* cap. 2.

5 Gracian. *Discept. for.* cap. 520.

6 L. 37. tit. 5. part. 5. Hermos. en ella, gl.

1. n. 6. vers. *Limita.* 2. Ferrar. en la pa-

labra *Evict.*

7 L. 34. tit. 5. part. 5.