

no obligado á evicción, y cómo y cuándo se le ha de hacer saber el pleito, véase á Gomez lib. 2 *Var.* cap. 2 núm. 33 al 49, á Hermosilla en la ley 32 tit. 5 Part. 5 glos. 1 art. 2 al 12, y á los que cita. Advirtiéndose que el comprador para poder usar de la evicción en cualquier 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 sentencia¹; 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 entónces en cualquier tiempo puede usar de la evicción.

54. Puede obligarse tambien á restituírle 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 obligado². Llámanse *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 propiedad³.

55. No debe el escribano ordenar la cláusula de evicción, 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 comprador de facerlo 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 vale⁴.* Todo lo cual se entiende, á ménos 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 obligue en todos tiempos, siendo ó no requerido y noticioso del pleito, al saneo de lo que vende⁵.

56. Puede igualmente el vendedor ceder al comprador la accion y derecho de evicción que tiene contra el que le vendió la cosa, y entónces 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:

¹ Ferrar. ibi n. 12.

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

³ L. 10. tit. 33. part. 7.

⁴ L. 28. tit. 5. part. 5.

⁵ Covar. lib. 3. *Var.* cap. 17. Gutier. *De juram. confirm.* part. 1. cap. 61. Gom. lib. 2. *Var.* cap. 3. n. 39. vers. *Item adde quod ista necessitas.....*

advirtiéndose que el vendedor de mala fe, no solo está obligado á la evicción, 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.

57. 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 príncipe: ó el vendedor diga que la hizo por grave necesidad ú otra causa: ú ofrezca por la causa al comprador el precio doblado; á ménos que haya dolo¹, porque este anula los contratos.

58. 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, aunque 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 la ley y buenas costumbres, ni ceda en perjuicio de tercero ni de la salud eterna². 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 persona³, 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 preci-

(*) La cláusula *guarentigia* es la siguiente: *y confiere amplio poder á los señores jueces de la república 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.*

¹ L. 61 y 62. tit. 5. part. 5.

² LL. 17. tit. 11. part. 3. 28. al fin. tit. 11. part. 5 y 6. tit. 19. part. 6. Gutier. *De juram. confirm.* part. 1. cap. 60. n. 1.

³ L. 23. tit. 11. lib. 5. R., ó 1. tit. 12. lib. 10. N.

sa la intervencion de este si los muebles son preciosos. (Véase á Hermosilla ley 4 tit. 5 Part. 5 glos. 9.)

59. 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 concurra 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 prohíbe á las mugeres ser fiadoras; á ménos que sea en los casos referidos en dicho capítulo, que entónces queda obligada, y no tiene que hacer esta renunciacion. De todo lo cual y de otras cosas concernientes 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.

60. Cuando se venden bienes que tienen vicio, tacha ó enfermedad, ya sean raices, 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 ménos 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 intentar¹; pero si el vendedor se lo manifiesta, no puede pretender cosa alguna². 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 ménos valor que este daría por la alhaja á saber el defecto.

61. 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 pretender ni intentar contra el vendedor en tiempo alguno las acciones redhibitoria y quanto minoris por vicio, tacha, enfermedad ú otro defecto oculto ó manifesto, grave ó leve, sustancial ó accidental, que dicha mula ten-*

¹ LL. 63, 64 y 65. tit. 5 part. 5.

² L. 66. tit. 5. part. 5.

ga; 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 ménos 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 ().*

62. Dichas dos acciones pueden intentarse sin perjuicio de la del engaño ó lesion en mas ó ménos 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 ménos valor que tiene la cosa vendida por la tacha, vicio ó defecto: é igualmente sin perjuicio de las de eviccion 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 impedimento¹.

Escrituras correspondientes á este capítulo.

VENTA DE CASA.

En tal villa, á tantos de tal mes del año de tantos, ante mí 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 Jimenez, 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* piés de fachada y *tantos* de fondo, con lo que toca de medianerías, que multiplicados estos números, componen *tantos* piés de área 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 fué 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

(*) Si hubo dolo, como parece, en ocultar 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.*

¹ Gom. lib. 2. Var. cap. 2. ns. 48, 49 y 50. et ibi Ayllon. Gutier. lib. 2. *Pract.* q. 169. *Cur. Philip. Com. terr.* lib. 1. cap. 13. verb. *Redhibitoria.*

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 gravámen real, perpetuo, temporal, especial, general, tácito y expreso, y como tal se la vende con todas las entradas, salidas, fábricas, centro, vuelo, usos, costumbres, regalías, servidumbres y *demas cosas anejas que ha tenido, tiene y le pertenecen segun derecho*, por tantos mil pesos 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 ántes, 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 pesos, 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 donación pura, perfecta é irrevocable en sanidad, con insinuación 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 háy lesión en mas ó ménos de la mitad del justo precio, y los cuatro años que prefine para pedir su rescisión 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, posesión, 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, 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 elección, como de cosa suya adquirida con legítimo y justo título. 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 nominada casa, y de ella tome y prenda la real tenencia y posesión 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 de aprensión, ha de ser visto haberla tomado, aprendido y trasferídosele, y en el ínterin 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, posesión, goce y disfrute, ni

contra ella aparecerá gravámen 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 quietud y pacífica posesión; 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 estimación 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 le 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 donación del ménos 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 gravámen; pero si tuviere alguno, debe expresarse y añadirse en la escritura la cláusula::: *Que no tiene mas:* y en este caso se pondrá aceptación, 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 gravámen al que lo sea, hipotecará á su seguridad la misma alhaja, y si quisiere le hará igual gracia y donación del ménos valor, renunciará la ley del Ordenamiento, y ambos firmarán la escritura; bien que aunque no lleve aceptación del comprador, por el hecho de usar esto de la alhaja es visto obligarse á responder de las cargas á que está afecta, porque la obligación 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 evicción y saneamiento de la casa,* porque es superflua, respecto de que se pone con toda extensión 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 aquel las *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 obligación, porque ninguno debe lucrarse con detrimento de otros, y tambien la de *costas, daños, intereses ó menoscabos*; porque á estos queda obligado por la naturaleza del contrato, á menos que el comprador se los remita y done expresamente. Las ventas de tierras y viñas, olivares, dehesas y montes deben llevar las mismas cláusulas, observando lo que dejo explicado en el párrafo 45.

CLAUSULA DE VENTA A TASACION.

Cuando se celebra la venta dejando el valor de la alhaja en manos y arbitrio de peritos, se ordenará la cláusula en la forma siguiente: *Cuya casa le vende por el precio en que bajo juramento la valuen dos peritos, á cuyo fin nombra por su parte á Fulano, maestro alarife en esta villa, el cual, y el que elija el comprador en la aceptacion de esta escritura, han de medir y apreciar la citada casa, haciéndoseles saber por mí el nombramiento; y no conformándose ambos, ha de elegir la justicia de esta villa un tercero para el propio efecto, y pagar incontinenti el comprador al otorgante la cantidad en que los dos la tasen; y no haciéndolo, ser apremiado á su solucion, y á la de las costas y daños que por su morosidad se le ocasionen en su exaccion con solo el juramento ó el de quien le represente; y ninguno de los dos ha de poder reclamar la valuacion, pretender baja, aumento ni moderacion de ella, ni alegar lesion en mucha ni poca suma; pues si la hubiere, por lo que al otorgante toca, hace el comprador gracia y donacion pura, perfecta é irrevocable, con insinuacion y demas firmezas legales de lo que importe, y renuncia la ley del Ordenamiento real &c., y continuará como la precedente; y en la aceptacion nombrará el comprador al perito que quiera, se obligará á estar y pasar por la tasacion que los dos hagan, ó el uno de ellos junto con el tercero que elija la justicia en caso de discordia, y hará á favor del vendedor igual gracia y donacion del ménos valor con la misma renunciacion; y si ambos quisieren, se impondrán pena para que se exija al contraventor tantas cuantas veces se aparte del cumplimiento del contrato, y que pagada ó graciosamente remitida, se le compela no obstante á él por todo rigor de derecho, y luego proseguirá la escritura con las cláusulas generales que las demas. Otorgada en estos términos, hará saber el escribano á los peritos el nom-*

bramiento, y les recibirá juramento de que tasarán la alhaja por el precio justo segun su inteligencia, sin causar agravio á los interesados, y despues la valuarán, y hecha la valuacion (que se ha de extender á continuacion del protocolo de la venta), la hará notoria á los contrayentes, quienes, si se conforman con ella, firmarán la diligencia, y el comprador pagará el importe de la tasacion, de que el vendedor pondrá recibo en el protocolo ante el escribano, por evitar la carta de pago separada, lo cual se prevendrá en la venta, y así evacuado, dará copia de todo al comprador para que le sirva de título de propiedad; y si no se conforman, usarán de su derecho judicialmente para que se apremie al infractor á pasar por ella y á observar el contrato. Si los peritos estan discordes, darán los interesados pedimento al juez ordinario, expresando el contexto de la escritura y la discordia, y pretendiendo que nombre tercero, el cual, bajo juramento, teniendo presentes las declaraciones de los otros dos, hará la suya; y estando concorde con alguna de ellas, se apremiará á cumplir el contrato al que se resista: verificado que sea, se dará copia de todo lo actuado al comprador, como que es parte integral y sustancial de la escritura; y si ambos contrayentes quieren conformarse con un perito, pueden hacerlo.

VENTA DE LANA.

En tal parte, tal dia, mes y año, ante mí el escribano y testigos Francisco Suarez, vecino de ella,—Otorga, que por sí y á nombre de sus herederos vende á Antonio del Rio, que lo es de tal villa, *tantas* arrobas de lana merina (ó como fuere), procedida de los ganados de su hacienda de tal, fina, y del esquilmo ó corte que ha de hacer en el mes de mayo próximo venidero, en tal parage y en dia claro, sol alto, corral barrido, limpio y seco, y no regado: cuya lana ha de ser blanca, buena, lavada (ó sucia enteramente, segun se pactare), enjuta, escogida, desfaldada y deservada, sin roña, cola, cadillo, hierro, añino, copete, basto y bastoso, y de toda satisfaccion (ó con las *caidas, peladas, añinos y roña, segun pacten los contrayentes*); y se la vende por *tanta* cantidad cada arroba, de que recibe en este acto por parte de paga *tantos* pesos en tales monedas, que contadas los importen, de cuya entrega doy fe, por haber sido á mi presencia y de los testigos que se nombrarán, y de ellos otorga á su favor la mas eficaz carta de pago que á su seguridad conduzca: y declara que el justo precio de las *tantas* arrobas de lana son los *tantos* pesos al respecto de *tantos* cada una, y que no valen mas ni halló quien tanto le haya dado por ella, y si mas valen ó valer pueden ahora, ó cuando se haga el corte, del mayor valor en mucha ó poca suma, hace á favor del comprador gracia y donacion pura, perfecta é irrevocable en