

y derechos que poseían el clero y las fábricas de las iglesias, que se hubieren hecho, ó se hicieran desde dicho día, no siendo por crédito público ú otro ramo autorizado por el gobierno. Muchos juzgan que estas últimas disposiciones quedaron abolidas por el art. 14 del plan de Iguala, que declaró que el clero secular y regular sería conservado en todos sus fueros y preeminencias. En 18 de noviembre de 1833 resolvió el Presidente de la República que quedasen suspensas como ilegales, hasta la resolución del congreso general, todas las ventas, enagenaciones, imposiciones, redenciones que se hubiesen verificado de bienes y fincas de regulares del Distrito federal desde que se juró la independencia nacional, y que en lo sucesivo no se hiciese por los prelados ó ecónomos de sus conventos, acto ni contrato alguno de los referidos, bajo la pena de nulidad, reservándose el gobierno dictar en los casos que puedan ocurrir, las providencias que correspondan contra los infractores, y prohibiendo desde luego que ningún escribano ni funcionario público, autorizase semejantes estipulaciones y convenios; quedando por el mismo hecho privados de sus destinos y sujetos á una inexorable responsabilidad los que de cualquier modo interviniesen en ellos. Y posteriormente enterado el gobierno, de que los escribanos por una mala inteligencia de la suprema órden de 18 de noviembre citada, se resistían á otorgar los correspondientes instrumentos cuando se trataba de trasladar de una finca á otra las hipotecas de los capitales que se reconocían sobre ellas, ó renovar las escrituras cumplidas; tuvo á bien declarar, en obvio de los perjuicios que se originarían por esta causa y para mejor cumplimiento de la citada suprema resolución: „que pudiesen otorgarse todos los instrumentos que tengan por objeto la seguridad y conservación de los capitales referidos, ya sea trasladando las hipotecas de una á otra finca, ó subrogándolas, ú otorgando nuevas escrituras por haberse cumplido las anteriores, con tal que en todo caso los capitales no se disminuyan ó empeoren de lugar y condición¹.” El congreso general en la ley de 24 de diciembre de 1833 decretó: „que no se habían debido (a), ni podían ocupar, vender ó enagenar

¹ Orden de 3 de diciembre de 1833 inserta en el n. 88. del tomo 3. del Telégrafo del viernes 6 del mismo mes.

(a) „Lo que deja fuera de duda la cuestión, dice el provincial del Cármen en una *Exposición que hizo al supremo gobierno sobre las ventas de fincas que celebraron algunos conventos de su órden*, pág. 6, y aclara de una manera muy positiva la facultad que las comunidades religiosas tenían para vender sus bienes, y la posesión en que se hallaban de hacerlo sin previa licencia de la autoridad civil, es la órden del congreso constituyente de 30 de julio de 1822. En ella se prevenía que el gobierno exi-

giera á los comisarios de los Santos Lugares de Jerusalem una razón circunstanciada de todas las fincas que tuvieran; y se determinó que fueran nulas las ventas que en lo de adelante se hicieran en contrario de los bienes pertenecientes á dichos Santos Lugares, y de todos los demás destinados á obras piadosas, cuyo cumplimiento se verificara fuera del imperio, mientras otra cosa se disponía. Así es, concluye, que los bienes que no correspondieran ni á los Lugares de Jerusalem, ni á obras pías que hubieran de cumplirse fuera del territorio mejicano, podían ser vendidos libremente: la excepción confirma la regla establecida en contrario.”—E.

de cualquiera manera los bienes raíces y capitales de manos muertas existentes en toda la república, hasta que no se determinase lo que hubiera de hacerse en la materia.” Finalmente, aceptando el Presidente de la República los deseos de algunas corporaciones eclesiásticas y establecimientos piadosos, de auxiliar al gobierno en sus actuales apuros con un préstamo voluntario, bajo la calidad de que se les permitiese recibir algunos de los capitales cumplidos que se reconocen á su favor, y gravar con otros nuevos sus bienes y fincas (a), tuvo á bien S. E. acceder á esta solicitud en decreto de 31 de mayo de 1834; sin que por esto se entendiese concedida facultad de vender ó enagenar los mismos bienes, prohibida por la última ley de la materia, y quedando sin efecto en esta parte y para solo el objeto expresado, lo dispuesto en la circular de 18 de noviembre último (b).

19. *Cuando las cosas de la Iglesia fueren enagenadas contra derecho, puede esta demandarlas, según quisiere, ó al actual poseedor de ellas, ó al que las enagenó; y recobrándolas de uno, no puede después demandarlas al otro, á no ser que de aquel solo haya conseguido parte, pues entonces tendrá acción también contra este por el resto. Esta demanda puede ponerla el mismo prelado que enagenó, sin que el contrario pueda objetarle que él mismo hizo la enagenación; porque la Iglesia no debe recibir daño de la maldad del prelado, el que por otra parte no reclama en este caso por sí, sino en representación de la Iglesia¹. Si el comprador probare que el precio que dió se convirtió en utilidad de la Iglesia, deberá esta restituírselo; mas no acreditando dicha circunstancia, solo podrá reclamarlo al que le enagenó la cosa ó sus herederos². El que á sabiendas recibiere contra derecho, por donación ú otro título lucrativo alguna cosa de la Iglesia, deberá devolverla con todos sus frutos, y además otro tanto de lo suyo³.*

20. *Los prelados y clérigos que *malamente* vendieren ó enagenaren las cosas de la Iglesia *sin razón y sin derecho*, siendo de ello acusados y vencidos en juicio, deben ser castigados con las penas de suspensión de oficio, privación de beneficio, y aun de excomunión mientras la Iglesia recobra su cosa; de cuyas penas se libentarán si antes de la contestación del pleito se la restituyen, ú otra en su lugar, ó su pre-

(a) Adviértase que según la ley 10. tit. 33. part. 7. „aquel á quien es defendido de no enagenar la cosa, no la puede vender, ni cambiar, ni empeñar, ni puede poner servidumbre en ella, ni darla á censo á ninguna de aquellas personas á quien es defendido de la enagenar.”—E.

(b) No hemos hecho mención de la órden de 25 de enero de 1834, relativa á que se entregasen en la Casa de moneda de esta capital

los arrendamientos de las fincas de regulares del Distrito federal que se hubiesen enagenado, porque se revocó posteriormente por otra órden circulada á los conventos.—E.

1 L. 12. tit. 14. part. 1.

2 LL. 2, 3 y 5. tit. 5. lib. 1. del Fuero real, 6, 7 y 10. tit. 2. lib. 1. R., 6 2, 3 y 4. tit. 5. lib. 1. N. y en ellas Acevedo.

3 L. 11. vers. *E si alguno*, tit. 14. part. 1.

cio, indemnizándola además en estos dos casos de los perjuicios que por tal subrogacion reciba!.*

21. *De todos los bienes raíces y derechos reales que adquieran las manos muertas ó que se amorticen y extraigan del comercio por título lucrativo ú oneroso, por testamento ó cualquiera última voluntad ó acto entre vivos, debe pagarse á la hacienda pública un quince por ciento, como indemnizacion de la pérdida de los derechos que debia percibir en las ventas ó permutas que dejan de hacerse por tales adquisiciones, y como una pequeña recompensa del perjuicio que padece el público en la cesacion del comercio de los bienes que paran en este destino; siendo esta circunstancia un requisito tan esencial, que no constando de ella en el mismo instrumento de adquisicion, no podrá producir efecto alguno en juicio ni fuera de él². Sobre este punto existen varias ampliaciones y declaraciones que podrán verse en la *Ilustracion del derecho* por Sala en la nota al tit. 10 del lib. 2.*

Escrituras correspondientes á este capítulo.

CABEZA DE VENTA DE BIENES DE CONVENTO.

Estando en la sala *de profundis* (ó como se llame) del convento de Santo Domingo de esta villa de tal, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, el R. P. Fr. Francisco de tal, prior, Fr. Juan, superior &c. (*Aquí se nominarán los demas que hubiere y tengan voto en comunidad*) todos religiosos profesos, que confiesan ser la mayor parte de los que hay en él y tienen voto de comunidad, juntos y congregados á son de campana, segun lo acostumbran cuando tienen que tratar y conferir alguna cosa tocante al servicio divino y utilidad de este convento, por sí y en nombre de los ausentes é impedidos de presenciar este acto y de sus sucesores por quienes prestan caucion de estar á derecho, pagar juzgado y sentenciado, pasar por el contexto de este instrumento, y no reclamarle bajo de expresa obligacion que para su firmeza hacen de los bienes y rentas presentes y futuras de este convento, dijeron: Que le pertenecen en posesion y propiedad diferentes tierras con su casa en término de tal villa, en que sucedió por muerte de Fulano, que lo instituyó por único y universal heredero en el testamento que otorgó en tal dia, mes y año, ante Fulano, escribano de su número, de las cuales no puede utilizarse á causa de la dilatada distancia, y de producir muy poco en renta, atendido su valor en propiedad, por no poder cultivarlas; por cuya razon, habiéndose proporcionado venderlas á Fulano,

1 Cit. ley 11. caps. 13 y 18, 12, q. 2 y 6. De reb. Ecclae. alienand. vel non. Conc. Trid. sess. 22. De reform. cap. 11. y el Mexicano 3.º lib. 3. tit. 8. § 1.

2 L. 18. tit. 5. lib. 1 N. comunicada á América en ced. de 2 de noviembre de 1796. Art. 14 del dec. de 7 de agosto de 1823.

ño, vecino de aquella villa, en tanta cantidad, é invertirlas en otras inmediatas á este convento, que quiere enagenar Fulano, y seguirsele mucha utilidad de vender aquella y comprar estas, determinaron ejecutarlo, á cuyo fin se congregaron tres dias, é hicieron tres canónicos tratados, y de esta resolucion dieron parte al R. P. Fr. Fulano, su provincial, quien en vista de las razones propuestas y conocido beneficio que se seguia á este convento, le concedió la competente licencia en el de tal parte, tal dia, mes y año, firmada de su mano, refrendada de Fr. Fulano, secretario de esta provincia, y sellada con el sello mayor de sus armas, que original con los tratados se unió á este instrumento para documentarlo, é insertarlos en sus traslados, y su literal tenor dice así.

Aquí los tratados y licencia por el orden de sus fechas.

Y aceptando los padres otorgantes la preinserta licencia, y usando de ella en la mejor forma que há lugar en derecho, cerciorados del que en este caso les compete, de su libre y espontánea voluntad — Otorgan que venden y dan en venta real y enagenacion perpetua por juró de heredad, á Fulano de tal, vecino de la expresada villa &c. [*Proseguirá como la expresada venta llana, añadiendo los requisitos explicados en los dos últimos párrafos del capítulo de la venta de cosas eclesiásticas*].

TRATADOS.

Estando en la sala *de profundis* del convento de Santo Domingo, extramuros [ó intramuros] de esta villa de tal (*si fuere cabildo dirá: en la sala capitular, ó el nombre que tenga*), á tantos de tal mes y año, por ante mí el escribano, el R. P. Fr. Fulano, prior de él, Fr. Fulano, subprior, Fr. Fulano &c. (*Aquí se pondrán los nombres y apellidos de los demas religiosos.*), todos religiosos profesos conventuales, y la mayor parte de los que expresaron haber en él y tener voto de comunidad, se congregaron á son de campana, segun lo han de costumbre siempre que tienen que conferir alguna cosa útil al servicio de Dios y á este convento; y estando juntos les propuso dicho P. prior: (*Aquí se expresará con la mayor claridad lo que les proponga*), y les mandó en virtud de santa obediencia, que traten entre sí sobre lo expuesto; vean si será ó no útil á este convento que se efectúe, y den libremente su voto y parecer: y enterados respondieron que lo mirarán y reflexionarán, y con mas maduro acuerdo darán su voto; y lo firmaron, á quienes doy fe conozco, siendo testigos Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta villa.

Nota. El segundo tratado se extiende como el anterior: y si los religiosos responden que les parece útil, se expresará, como tam-

bien si estan discordes; y en este caso debe ponerse la razon en que cada uno afianza su dictámen y contradiccion, añadiendo: *que no obstante difieren darlos decisivos para el dia tercero*: y si en el primero resuelven, por no haber costumbre de hacer mas, se pondrá su resolucion.

TRATADOS TERCEROS.

Estando en la sala *de profundis* del convento de Santo Domingo, extramuros de esta villa de tal, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, el R. P. &c. (*Aquí como arriba*), todos religiosos profesos de este convento, que confesaron ser la mayor parte de los que hay y tienen voto de comunidad en él, estando juntos y congregados á son de campana, como lo acostumbran cuando han de tratar alguna cosa tocante al servicio de Dios y beneficio de este convento, les propuso dicho P. prior (*Aquí se pondrá la proposicion como en las juntas precedentes*), y les mandó una, dos, tres veces, y las demas en derecho necesarias, que libre y decisivamente den su voto y parecer: y enterados unánimemente dijeron que les parece muy útil y conveniente se efectúe todo segun dicho P. prior ha propuesto; y á este fin quieren que para su mayor estabilidad se formalicen las escrituras correspondientes, y se impetere la licencia del R. P. Provincial, prescrita por derecho canónico, la que por su parte le piden desde ahora: y visto por dicho P. Prior, dijo: que aprueba su resolucion, la que hará presente á dicho R. P. para que conceda la licencia referida, y tenga cumplido efecto lo que les propuso: manda que todo se ponga por testimonio, y lo firma con los demas religiosos, á quienes doy fe conozco, siendo testigos Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta villa.

CAPITULO IV.

De los retractos ó tanteos de las ventas.

- | | | | |
|---|--|----|---|
| 1 | ¿Qué es retracto? | 7 | El retracto gentilicio es personal, y así no se trasfiere á los herederos extraños. |
| 2 | Razon por que nuestras leyes admiten los retractos. | 8 | En la venta de una finca patrimonial en favor de un extraño, tienen derecho al tanteo los parientes del vendedor hasta el cuarto grado <i>inclusive</i> . |
| 3 | El retracto es de dos especies, <i>gentilicio y social</i> . ¿A quiénes competen el uno y el otro? | 9 | Igual derecho tienen en las ventas á censo reservativo perpetuo ó al quitar, pero no en los censos consignativos. |
| 4 | El gentilicio no solo toca á los hijos legítimos del vendedor, sino tambien á los naturales. | 10 | El pariente mas cercano del vendedor es preferido en el retracto al mas remoto, y en igualdad de gra- |
| 5 | No ménos corresponde este derecho á los desheredados, aunque lo hayan sido legítimamente. | | |
| 6 | A los clérigos y demas eclesiásticos compete activa y pasivamente el derecho de tanteo. | | |

- do pueden tantear la finca por mitad.
- 11 ¿En qué términos ha lugar el retracto gentilicio en las ventas hechas judicialmente?
- 12 El plazo de nueve días para usar de este derecho es diverso del que se concede al deudor para retraer los bienes que se le subastan.
- 13 En caso de no tantear la finca el próximo pariente lo puede hacer el inmediato dentro del término indicado.
- 14 Las fincas dadas en pago de deudas son susceptibles de tanteo, del propio modo que las vendidas.
- 15 En la venta de muchas fincas tasadas en un solo y único precio, no ha lugar el tanteo si no las comprende á todas.
- 16 Lo mismo sucede cuando se dan en pago varias fincas por un débito solo.
- 17 Tambien puede el consanguíneo tantear las fincas patrimoniales que se venden al fiado, dando caucion de pagarlas al tiempo oportuno. En la retroventa es preferido el primer vendedor al pariente.
- 18 En los bienes que no proceden de sucesion no tiene lugar el retracto gentilicio.
- 19 En la venta de fincas patrimoniales que se contratan junto con otras que no lo sean en un solo precio, se admite el tanteo gentilicio respecto de las primeras.
- 20 Si el comprador de fincas patrimoniales y otras, las ofrece todas al pariente, tiene que tantear unas y otras; mas no puede obligar este al primero á cederle mas que las gentilicias.
- 21 Pasados los nueve días sin que nadie se presente al tanteo, la finca vendida queda libre de este gravámen para siempre con respecto á los que hasta allí tenían derecho al retracto.
- 22 El término de los nueve días compete á la totalidad de los parientes, no á cada uno de por sí. Se empiezan á contar desde la celebracion de la venta, si es simple, y si es condicional, desde que se cumple la condicion.
- 23 Este término es perentorio, y corre hasta para los pupilos y ausentes.
- 24 Resúmen de las circunstancias requeridas para el retracto gentilicio.
- 25 Los frutos pendientes en la finca son del tanteador, aunque dentro de los nueve días los hubiese recogido el comprador.
- 26 En el derecho de usufruto no cabe retracto.
- 27 El retracto social ó de comunidad corresponde al socio en la finca dentro del mismo término, con tal que no esté dividida la parte de cada uno.
- 28 Varios casos en que tiene lugar el retracto dicho.
- 29 Cualquiera de los socios puede retraer en su totalidad la finca vendida á extraño. Este derecho no es personal como en el retracto gentilicio, y así se trasmite á los herederos.
- 30 Doctrina sobre el tanteo que corresponde en su caso al señor del dominio directo, y al del útil; preferencia en la concurrencia de estos con el socio y el consanguíneo.
- 31 Efectos que produce la licencia absoluta ó limitada que puede dar el señor del dominio directo al del útil para vender una finca.
- 32 En el censo reservativo no cabe retracto social, á no mediar pacto al efecto.
- 33 El legatario á quien no se ha hecho legado específico no tiene derecho á retraer la finca que quiere vender el heredero.
- 34 Resúmen de las circunstancias requeridas en el retracto social.
- 35 ¿A quién toca pagar la alcabala y laudemio en los retractos de una y otra especie?
- 36 En la venta de la propiedad al usufruario de la misma, ha lugar el retracto respecto del consanguíneo y del socio del vendedor.
- 37 En las ventas que son nulas por derecho no tiene lugar el retracto.