

KM422

oM6

ES

V.2

Los deberes de un abogado son responder, defender y proca-
ver á los que ocurren á su patrocinio; pero en cuanto á lo últi-
mo, tienen por asociados á los *escribanos*, quienes deben ins-
truir á los que han de celebrar un contrato, otorgar un testa-
mento ó tratar cualquier otro negocio civil, sobre lo que deben
tener presente para no ser engañados ó que no sea nulo el acto.

Hoy rec. del derecho. Lib. I tit. I § XXIX.



BIBLIOTECA PUBLICA
DEL ESTADO DE NUEVO LEON

PARTE TERCERA.

DE LOS CONTRATOS Y SUS DIFERENTES ESPECIES.

CAPITULO PRIMERO.

*De la compra, venta, de la almoneda y de la pose-
sion judicial.*

PARTE TEÓRICA.

HABIENDO tratado desde el principio de esta obra de las diferentes especies de contratos y obliga-
ciones en general de que debe estar instruido el es-
cribano, conviene que tratemos ahora de cada uno
en particular y de los modos de celebrarlos, para
que sean subsistentes y legítimos segun derecho; y
comenzando por los *consensuales*, llamados así por-
que se constituyen y perfeccionan con solo el con-
sentimiento, lo harémos por su orden de la *compra*
y *venta*, del *arrendamiento*, de la *sociedad* y del
mandato, que son las cuatro especies en que se dis-
tinguen actualmente¹.

(1) Por el derecho romano, los contratos consensuales eran cinco: la compra-venta, locacion-conduccion, *enfiteusis*, socie-
dad y mandato; pero como por la constitucion del emperador
Zenon, § 3 Instit. de locatione et conduct., el contrato de enfi-
teusis varió de naturaleza tomando un compuesto del de com-
*

Aunque las palabras *compra* y *venta* son diversas, son sin embargo correlativas, y solo designan un *contrato* singular, el cual *consiste en convenir se dos individuos en dar el uno cosa cierta al otro por precio determinado*¹. Tambien el Sr. Comes, en su arte arte de la Notaria, la ha definido diciendo: que *es un contrato con que se da alguna cosa mueble ó inmueble, corporal ó incorporal por precio cierto*; porque en la venta así se requiere; y que *la compra es igualmente contrato en que se recibe alguna cosa por precio cierto*. De lo cual se infiere que el comprador ha de pagarlo ántes de que se le entregue la cosa, y que puede celebrarse de palabra ó por escrito: del primer modo, cuando desde el principio se ha convenido en que se formalice escritura; y del segundo, cuando se ha contratado sin incluir tal circunstancia, pues entónces la escritura se hace para prueba únicamente de cómo se hizo el contrato; pero no inmuta en manera alguna su calidad primitiva.

Por las leyes 9, 10 y 20 tit. 5 y la glosa de la 4 del mismo tit. Part. 5 para la validez y perpetuidad de este contrato, deben tenerse presentes los requisitos siguientes, como lo indican las definiciones dadas. Cosa cierta y determinada de parte del vendedor: precio fijo por parte del compra-

pra-venta y de la locacion-conduccion, no le mencionamos en la division que acabamos de establecer; pero trataremos de él, siguiendo el sistema de nuestros prácticos, despues de tratar de la venta y arrendamiento.

(1) El Sr. Comes ha dicho que la compra y venta tomó su origen de la permuta ó cambio de las cosas; porque en los primeros tiempos ni habia dinero, ni se establecia precio por ellas, sino que se permutaban unas con otras, segun las necesidades de sus épocas, de las personas y de las circunstancias.

dor: aptitud en ambos para contratar; y el consentimiento de los mismos; porque si falta alguna de estas circunstancias, no hay ya contrato.

Pueden comprar y vender los que no tengan prohibicion de hacerlo; esto es, los locos, desmemoriados, pródigos, pupilos y menores de veinte y cinco años, pues estos aunque hayan pasado de la edad pupilar, no pueden hacerlo sin la intervencion de su curador y licencia judicial, precedida informacion de utilidad, conforme está mandado en las leyes recopiladas; pues en su defecto asegura Lopez Fando, que vió ejecutoriar la nulidad de varias escrituras. Los que han cumplido veinte y cinco años tampoco están aptos para contratar si aun permanecieren en la patria potestad, como está tambien dispuesto en las leyes 2 tit. 5 part. 5, la 22 tit. 11 lib. 5 de la Recop., la 17 tit. 10 y la 8 tit. 12 de la Nov¹.

Los administradores y guardadores de los bienes de menores no pueden comprarlos sin la autoridad judicial; y aun de este modo ha de redundar la venta en su utilidad; porque siéndoles dañosa, pueden reclamarla segun la ley 4 tit. 5 part. 5 hasta dentro de los cuatro años siguientes al en que salieron de la minoridad. Los jueces tampoco pueden comprar por sí ni por medio de otro cosa alguna de las que se venden en almoneda por su mandato, ni casa, ni heredad en el lugar donde

(1) Los menores de veinte y cinco años, que por hallarse capaces de manejar sus bienes ó tienen licencia y habilitacion para ello del soberano, no pueden venderlos, porque tal venia solo se les concede en lo general para administrar su caudal sin intervencion de curador.

ejercen jurisdiccion, como dice la ley 5 tit. y part. ya citados, y la 22 tit. 8 lib. 2 de la Recop., que es la 4 tit. 14 lib. 5 de la Nov. Pero sí podran vender las suyas y retraer las que algun consanguineo enajena.

A los clérigos está prohibido por el concilio de Trento, ses. 22 cap. 1, por una extravagante de Benedicto XIV, la ley 46 tit. 6 part. 1, y por la ley 7 tit. 18 lib. 9 de la Rec., que es la 8 tit. 9 lib. 1 de la Nov., como la glosa Acevedo, comprar y vender por via de negociacion, ya sea en su cabeza, ó ya en la de otro. Lo mismo se ha de decir respecto de los peritos, en cuanto á las fincas que ellos hayan avaluado, y de los corredores de los efectos que venden públicamente como agenos.

Todas las cosas del comercio humano pueden ser vendidas: tales son los bienes raices, muebles, semovientes, acciones y servidumbres¹; y aun

(1) Entiéndese por servidumbre, el derecho y uso que alguno tiene en las heredades y edificios agenos, para servirse y usar de ellos por utilidad de los suyos; v. gr. un lindero, por haberlo así pactado con el inmediato y pagado el precio de la servidumbre, puede tener derecho á que por la heredad de este pase la agua para regar la de aquel, ó un medianero para que la casa contigua no se elove de manera que prive de luz a la suya, ó reciba sus aguas ú otras cosas semejantes. De estas, unas son reales y otras personales. Reales son las que estan impuestas á un fundo para el uso de otro que pertenece á diverso propietario; y personales, las que están impuestas sobre un fundo en favor de una persona diferente del dueño. Las reales se subdividen en rústicas y urbanas: las primeras son las que tienen unas heredades en otras; y urbanas las que tienen unas casas en otras. Diferenciáanse las servidumbres de las obligaciones, en que las primeras son un derecho en la cosa que subsiste en cualquiera que sea el propietario, y sigue á la cosa misma aun cuando esta pase á otras manos; y que la obligacion no liga

lo que no existe, con tal que se espere que ha de existir, v. g. los frutos de la tierra, los partos de yeguas, vacas, &c., que ya esten preñadas, como expresa la ley 11 tit. 5 part. 5.

No pueden venderse los oficios públicos jurisdiccionales, los de consejo de hacienda y su contaduría mayor, segun la ley 7 tit. 3 lib. 7 de la Recop., que es la 9 tit. 5 lib. 7 de la Nov., porque es perniciosísimo á la república, y han de ejercerlos los mas doctos, prudentes y timoratos. Tampoco puede ser comprado ni vendido el hombre libre, los pueblos y lugares públicos de la república, ni los pilares, piedras ú otras cosas puestas en las casas para su seguridad, ni el veneno, ni las cosas envenenadas; pues, como dice el Sr. Gutierrez, aunque todas las cosas del dominio humano pueden comprarse y venderse, ha de ser con sujecion á las leyes políticas y civiles del estado que prohíbe el comercio enteramente libre de muchos géneros. En otras cosas se compra y vende el mismo riesgo, esto es, el resarcimiento ó indemnizacion de él, como en el contrato de seguro que se califica de compra venta.

Las cláusulas que ha de tener la escritura de venta para su mayor firmeza y validez, son las siguientes: el lugar, día, mes y año en que se otorga: el nombre del que compra y del que vende, y de donde son vecinos: qué cosa es la que se vende, con la explicacion de sus señas, linderos, sitios, gravámenes y demas circunstancias con la mayor claridad, de manera que se evite todo motivo de dudas y plei-

sino á la persona que consintió el contrato y es un derecho á la cosa.

tos: que el vendedor sea dueño de la alhaja en propiedad, y que declare que no la tiene vendida ni gravada¹, mas que con las cargas que manifieste, y que se obligue á la evicción y saneamiento²: que se exprese el precio con fe de la entrega si se paga de pronto, y si se señalan plazos hipotecando la misma cosa que se enajena, con prohibicion de volver á venderla hasta pagar su valor: si ya se satisfizo este, confesará el vendedor su recibo, renunciando la excepcion del dinero no contado y leyes del caso: que tambien declare el vendedor ser justo el precio, sin que haya lesion; y en caso de haberla, haga donacion inter vivos de su importe á favor del comprador y sus sucesores, renunciando la ley 4 tit. 7 lib. 5 del ordenamiento Real³, hecho en las cortes de Alcalá de Henares, y los quatro años preñidos para pedir rescision ó suple-

(1) Si el vendedor tiene gravada ó empeñada la cosa que vende, en términos de que no pueda disponer de ella libremente y no lo hace saber al comprador, incurrirá en el delito de estelionato, que es el fraude que se comete procediendo de este modo y guardando tal secreto, porque se oculta la obligacion ó gravámen anterior que tiene contra si la cosa que trata de enajenarse.

(2) El vendedor está obligado á defender á sus expensas al comprador si le fuere movido pleito sobre la propiedad, posesion ó goce de la cosa vendida, ó bien á restituírle el precio ó estimacion de ella con las costas, gastos y perjuicios que se le siguieren por esta causa, esto se llama en derecho *salir á la evicción*. Saneamiento es el acto de afianzar ó asegurar el reparo ó satisfaccion del daño que puede sobrevenir. La prestacion de esta fianza es mas común del deudor ejecutado, aun que tenga bienes con que pagar para asegurar el pago de la deuda, así como la prestacion de la evicción es una circunstancia natural en todos los contratos onerosos, como en las ventas, permutas, arrendamientos &c.

(3) Es la ley 1 tit. 11 lib. 5 de la Recop, ó la 2 tit. 1 lib. 10 de la Nov.

mento al legítimo valor; y la misma donacion y renuncia hará el comprador á favor del vendedor, si aquel acepta la escritura: que el que reste se desista y aparte de la propiedad, dominio, posesion y otro cualquier derecho que tenga en la alhaja, cediéndolo todo con sus acciones reales, personales, útiles, mixtas, directas y ejecutivas¹: que dé poder irrevocable al comprador con libre, franca y general administracion, para que judicial ó extrajudicialmente tome la real tenencia y posesion, y en el interin se contituya el vendedor por su inquilino y precario tenedor, que es la cláusula de *constituto ó de precario*²; y últimamente, con la

(1) La accion real es la que compete á favor del que tiene dominio ú otro derecho semejante en una cosa poseida por otro, para que este se la restituya con sus frutos. Dicese real, porque el derecho del actor nace de la misma cosa, y así es que corresponde contra cualquier poseedor de ella. Accion personal es la que corresponde á alguno para exigir de otro el cumplimiento de cualquiera obligacion que contrajo; y se dice personal, porque solo se da contra el obligado ó su heredero, y no contra un tercer poseedor. Y accion mixta es la que en parte es real y en parte personal: por ella pedimos la restitucion de una cosa que nos pertenece, y la satisfaccion ó pago de lo que se nos debe por razon de ganancias, perjuicios, ú otras prestaciones personales.

(2) El reconocimiento y declaracion que hacemos en una escritura, de que solo natural y corporalmente sin derecho alguno de propiedad ó posesion civil poseemos una cosa á nombre de otro que nos ha dado su goce ó usufructo bajo de esta condicion, siendo de advertir que la posesion civil que da esta cláusula al donatario ó comprador, produce los mismos efectos que produciria la posesion actual y corporal, sin embargo de que no es mas que ficta, pues de otro modo seria del todo ilusoria. Y la cláusula de precario es aquella en que se declara en una escritura, que solo se posee la cosa como en préstamo y á voluntad de su dueño, quien puede reclamarla cuando quiera. Es semejante á la anterior, y suelen ir juntas en algunos instrumentos.

*guarentigia*¹. Si el que vende es menor, además de asistir su curador, previa informacion de utilidad y licencia judicial, como queda dicho arriba, ha de jurar aquel, que por lesion ni otro motivo, no reclamará el contrato, pedirá restitution, ni alegará excepcion propicia, y ha de renunciar todo beneficio de minoría y *restitution in integrum*; y si fuere muger casada, además de necesitar la licencia del marido, ha de renunciar la ley 61 de Toro, y hacer juramento de que no ha sido persuadida con eficacia, intimidada ni violentada, directa ni indirectamente, por su marido ni por otra persona; y que ántes bien, procede de su libre y espontánea voluntad, y ha sido la causa impulsiva de que tal contrato se celebre, porque sus efectos serán en su beneficio: que de tal juramento, ni pide, ni pedirá á ningun prelado eclesiástico absolucion ni relajacion; y que aunque de *motu proprio* se la conceda, no usará de ellas pena de perjurá; y para mayor subsistencia de dicha escritura, haga un juramento mas de observarla integramente. En fin, si fuere la venta de bienes de comunidades eclesiásticas ó seculares, concejos, iglesias, fisco y cualquiera fundacion perpetua que gozan del beneficio de *restitution in integrum*, que ha de pedirse dentro de los cuatro siguientes á la celebracion del contrato en que hayan sido perjudicados, para

(1) La cláusula guarentigia es aquella en que los contrayentes confieren amplio poder á los señores jueces para que hagan ejecucion en fuerza de la escritura contra el que no la cumple, como si se hubiese así pactado, juzgado ó transigido; pero esta cláusula no es en el día tan precisa, porque sin ella traen aparejada ejecucion las escrituras públicas otorgadas ante escribano, como los demas documentos auténticos que acreditan la obligacion de la deuda en cantidad líquida y plazo cumplido.

que se rescinda y se les restituya lo justo; ha de renunciarse en la escritura, y de consiguiente en todas las clases de contratos semejantes, el citado beneficio.

Esta materia nos lleva naturalmente á decir alguna cosa de las ventas de los bienes eclesiásticos, comunidades, concejos &c., y de los requisitos mas esenciales que se necesitan para que sean válidas y firmes. No pueden venderse de las cosas eclesiásticas, los templos, altares, cálces ni ornamentos sagrados despues de estar ya benditos; y si se enagenan, no se entiende que es por precio, sino por limosna¹. Ni los bienes raices, muebles, semovientes, acciones y derechos propios de algun convento, iglesia ó comunidad, pueden tam-

(1) Las cosas verdaderamente espirituales, que son aquellas que directamente se refieren al fin sobrenatural para que fuimos criados y están establecidas por la ley de Dios ó de la Iglesia para la salud de las almas; v. gr. los sacramentos, oficios divinos y oraciones públicas y privadas, deben darse de gracia, porque graciosamente las da el Señor; y de lo contrario se comete *simonia*, que es el pecado de sacrilegio, que consiste en vender las cosas sagradas y espirituales, y las anexas á ellas por otras profanas ó temporales; siendo de advertir que las cosas anexas á las espirituales son las que aun cuando por sí no lo sean, tienen íntima conexion con las espirituales, como el derecho de patronato, réditos y pensiones de beneficios, celebracion de misas, ornamentos sagrados, reliquias y todas las demas cosas consagradas y benditas, y que las cosas eclesiásticas ó sagradas que pueden decirse de tercera clase, como los bienes raices, muebles &c. propios de las iglesias, bien pueden enagenarse sin incurrir en *simonia*, y tambien las de segundo orden ó anexas á las espirituales por alguna de las seis causas que expresa la ley 1 tit. 14 part. 1, y con los requisitos de la ley 9 tit. 2 lib. 1 de la Recop., que es la 8 tit. 5 lib. 1 de la Nov.; y últimamente, debe entenderse que el estipendio que suele darse por la celebracion de misas y demas de esta clase, es limosna y no precio, y así no se incurre en *simonia*.

co venderse sino obteniendo la licencia del superior respectivo, la cual deberá insertarse en la escritura de venta, así como los tratados¹ que hayan precedido, siendo comunidad, para determinar la enagenacion, y expresar el motivo de ella; para lo cual debe concurrir al otorgamiento de la escritura la mayor parte de los individuos del monasterio ó corporacion, confesando ser cierto todo cuanto en el instrumento se relacione, y obligándose á los demas que no puedan asistir, á sí mismos y á los sucesores de todos á no reclamar la venta jamas, y prestará por los ausentes la caucion de *rato manente pacto. iudicio sisti, iudicatum solvi*¹.

Debe tambien advertir el escribano, que si alguno de los contrayentes en la compra y venta es pupilo, no valdrá el contrato aunque sea jurado; pero si el menor entró ya en la pubertad y jura que no ha de pedir restitucion, será firme la escritura y no se rescindirá el contrato. Bien que si pre-

(1) Estos tratados son aquellos que tienen costumbre de hacer, segun las reglas de su instituto, las corporaciones eclesiásticas ó monacales, y de los que hacen mencion la ley 63 tit. 18 part., y las leyes 8, 9 y 10 tit 14 part. 1. Unos acostumbran celebrar tres juntas en otros tantos dias, proponiendo en cada una de ellas el prelado la enagenacion ó gravámen que intenta que se haga, su motivo y utilidad, á que corresponde la primera y segunda junta, la comunidad que lo reflexionará, y en la última lo resuelve. Otros solo acostumbran hacer una junta de todos sus individuos ó de los que tienen derecho para asistir á ellas en tales casos, y en ellas se acuerda la enagenacion ó gravámen que se proponen hacer ó impener en sus bienes, y despues se pide la licencia al provincial general ó superior competente.

(1) Es tanto como decir que habrán por firme lo que se ejecute sin oponerse jamas, y que si lo hicieron pagarán lo que contra ellos fuere juzgado y sentenciado, y á este fin estarán á derecho y asistirán á juicio.

cediere relajacion del juramento á efecto de litigar y excepcionarse, podrá instaurar la accion hasta despues de cumplidos los veinte y cinco años y cuatro mas que señala la ley ya citada del ordenamiento Real, para reclamar la lesion enorme, aunque la venta haya sido en pública subhasta¹; cuyo término corre desde el dia del remate; porque en tales casos suelen acalorarse los postores, y porque no quede la cosa que se subastare en poder de otro, dan por ella doble ó triple cantidad de aquella en que está tasada; y si el comprador no renunciase dicha ley, habria muchos que arrepentidos despues de su imprudencia, se quisieran acoger al beneficio de aquella disposicion, y así se originarian pleitos y males de gran trascendencia; pues aun cuando fuesen pocos los aprovechados de tal recurso porque no debia valerles por razon de que no habiendo dolo en el vendedor no puede hacerseles cargo de que los postores por anulacion ú otra cualquier pasion se excediese en el duplo ó triplo de su valor en la puja de la finca; siempre es digno de tenerse en la memoria todo cuanto queda dicho, para persuadir la necesidad que hay de que el escribano asiente dicha renuncia en las escrituras en que intervenga; siendo tambien de notar, que en caso de dolo malo², no puede perjudicar al que la hicie-

(1) Siendo demasiado larga para una nota la reseña que nos propusimos hacer de la materia de subastas ó almonedas en este lugar, la hemos colocado en la adiccion que va al fin de este capítulo.

(2) Toda especie de astucia, trampa, maquinacion ó artificio que se emplea para engañar á otro; ó el propósito de dañar á otra persona injustamente, es dolo. Se divide en bueno y en malo. El primero es la sagaz y astuta precaucion con que ca-

re; pero sí podrá perjudicarle, cuando no habiendo tal dolo, omite el hacerla por descuido ó ignorancia.

También puede celebrarse la venta puramente ó con condicion. Lo primero se verifica dando de contado cosa cierta por precio determinado, ó por aquel en que un tercero la avaluare, según dicen las leyes 9 y 10 tit. 5 part. 5; y en este caso se ha de extender la escritura nombrando en ella precisamente los contrayentes, perito ó peritos avaluadores, y después de otorgada se les hace saber á estos su nombramiento, el cual y la tasacion se expresan á continuacion; y evacuada y firmada por los peritos y consentida por los contrayentes, de todo lo cual se ha de poner diligencia, firmándola estos si saben, se da testimonio íntegro al comprador, y no ántes, porque hasta entónces no hay venta. También se hace esta por condicion, poniendo en la escritura los pactos permitidos por derecho¹, ó suspendiendo los contrayentes su consentimiento en ella hasta el cumplimiento de algu-

da uno debe defender su derecho; y el segundo, la intencion astuta y maliciosa que se dirige contra el justo derecho de un tercero.

(1) Los pactos reprobados por las leyes, y que, como queda dicho, desde el principio que se trató de las obligaciones en general, no la producen, son entre otros el de cuota litis, de que habla la ley 14 tit. 6 part. 3, y es el que hace el litigante con su abogado darle parte de la cosa que ha de ser objeto del precio: el que llaman *anticrético*, y es el que se celebra para que el acreedor que tiene alguna cosa del deudor en prenda, reciba sus frutos mientras la tuviere, porque todos deben ser del deudor, como dice la ley 2 tit. 3 part. 5: el pacto usurario; y últimamente, todos los que se hacen por dolo ó por fuerza y contra las leyes y buenas costumbres, como puede verse en las leyes 28 y 38 tit. 11 part. 5.

na circunstancia (ley 26 tit. y part. citad); v. g., que si la cosa vendida se pierde ó empeora ántes de su tradicion, pertenezca el daño ó deterioro al vendedor. Los pactos mas comunes en este contrato son: los de retrovendo, comisorio, y de addicione in diem, de que hablan las leyes 38, 40 y 42 tit. y part. ya mencionados, y de los cuales vamos á dar una idea.

Llámase pacto de *retrovendo* el que se celebra entre el comprador y el vendedor, con la condicion de que volviendo el segundo el precio recibido, haya de recobrar la cosa vendida. El cumplimiento de este pacto de parte del vendedor se llama redencion y de parte del comprador retroventa. En la escritura de la parte práctica de este capítulo se hallará el modo de ordenar y extender este contrato, siendo de advertir que aunque algunas veces se estipula en él por los contrayentes que el comprador pierda los aumentos ó mejoras que haya en la finca, como no siempre puede ser esto justo, porque podrán ser necesarias ó útiles á misma, conviene que el escribano instruya de esto á los interesados para que sepan á lo que se obligan; y si lo hicieren, no habrá por lo dicho nulidad en el instrumento, como tampoco la habria en cualquiera de los casos en que pactasen que los frutos de la finca pertenezcan ya al vendedor ó ya al comprador solamente, aun cuando no esté cumplido el término en que ha de hacerse la redencion al tiempo que el vendedor tenga proporcion y quiera devolver el precio para rescatar sus fincas, porque la ley ya citada que aprueba este pacto (la 42 tit. 5 Part. 5) no señala término fijo dentro del cual ha de hacerse la retroventa: el

mas prudente á que se puede extender, segun los mejores prácticos, es el de veinte años, y si llega á ser mas largo, será mas difícil de celebrarse, porque no habrá compradores.

Pacto comisorio es el que se pone en las ventas que se hacen al fiado diciendo el vendedor que si para tal dia, mes y año no hubiere el comprador pagado el precio, perderá la señal ó arra¹ que hubiere dado, y se tendrá por no hecha la venta.

Y el pacto de adición ó señalamiento de dia, es aquel en que el comprador y el vendedor se convienen en que si hasta cierto dia encuentra el segundo quien le ofrezca mas precio por la cosa vendida, podrá retirarla de las manos del primero para darla al nuevo comprador. Este pacto es válido, y si efectivamente halla el vendedor dentro del término señalado quien le diere mas y el primer comprador quiere darle el tanto, debe ser preferido: mas si no quiere aceptar el aumento, ha de volver la cosa con los frutos que hubiere percibido, deducidas las expensas y quedando la venta nula; y si el segundo comprador que pasa-se el precio fuese hijo del vendedor ú otro que por su consejo procediese fraudulentamente, entónces el primero no está obligado á volver la cosa ni á pagar tampoco el aumento¹.

[1] Llámase *arra*, lo que se da por prenda ó señal de alguna convencion, v, gr., de la compra y venta; pero si se da en parte del precio, no rescinde la venta.

[1] *El modo de poner este pacto en la escritura es el siguiente*:—Otorga que vende á fulano tal finca, por tanta cantidad &c., con la condicion de que si dentro de tantos meses ó años, que concluirán en tal dia compareciere otro comprador que dé al otorgante ó á sus herederos mas por ella, ha de quedar por el mismo caso, como desde ahora queda, nula y res-

El pacto del *non alienando* que consiste en prohibir perpetua ó temporalmente por testamento ó contrato la enagenacion de ciertos bienes, aunque ántes era legal, desde el año de 789 que por real orden se prohibió, y últimamente desde que se prohibieron para siempre las fundaciones de mayorazgos, no tiene lugar en nuestro derecho; pero como algunas veces podrá tenerlo como condicion en los testamentos y donaciones, ó aunque sea raro en los contratos por tiempo y personas determinadas, cuando tratemos de las fundaciones volverémos á hablar mas extensamente de él. Este pacto se hace constar en las escrituras, expresando el vendedor *que vende tal cosa* ó heredad á N. con calidad de que no pueda enagenarla durante diez años, ó que no lo ejecute él ni sus hijos, á fin de que lleguen á poseerlas sus nietos; pero estos ya libremente, ó de otro modo, con calidad de que jamas pueda legarse, cederse ni ser

ciudad esta venta y su derecho vivo é ileso, para apoderarse de la citada finca, venderla al que mas le diere y compelir al actual comprador, y por su fallecimiento á sus herederos ó al que la posea, á que se le restituyan tan saneada y en la propia forma que ahora está, entregándoseles el precio que acaba de recibir y de las mejoras útiles que tenga, mas no las precisas para su conservacion, ni otra cosa alguna, ó depositándolo judicialmente, y requiriéndoles que acudan á su percibo si no la quieren por el tanto; y teniendo deterioro se ha de deducir y descóntar su importe, y en ambos casos precede valuacion por peritos que elijan: y para que no se trasfiera su dominio á tercero poseedor, les prohibe gravarla y enagenarla durante el tiempo prefinido, y la hipoteca 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 sin necesidad de requisito alguno judicial ó extrajudicial.

vendida á Pedro Jimenez, á Diego Fernandez ni á los descendientes de estos.

Cuando la finca vendida está afecta á alguna carga, y aunque no lo esté, siempre será útil hacerlo, porque está mandado que todas las escrituras de venta de cualesquiera fincas y efectos estables, fructíferos, se ha de tomar razon de ellas en el oficio de hipotecas¹, y ademas, debe tenerse siempre presente que por la ley 10 tit. 17 lib. 9

[1] Por la ley 3 tit. 16 lib. 10 de la Nov. y otras resoluciones posteriores está mandado expresamente la toma de razon en dicha contaduria de todas las escrituras que causen hipoteca expresa, sin exceptuar ningunas, como son las de fianzas, empeños, obligaciones, censos perpetuos y al quitar, sus redenciones ó de cualesquiera tributos, vínculos, patronatos, mayorazgos, desempeños, y de las cartas de pago, de fianzas ú obligaciones, trasposos de bienes raices ó censos, juros &c.; ora sean ventas, cartas de dote, donaciones, cesiones, cambios, permutas, hijuelas, particiones ó cualquiera posesiones ó hipotecas; sean por herencia ó sentencia, para mudar sus partidas en los libros; como asimismo estaba mandado se tomase razon de las escrituras de donaciones piadosas, temporalidades, bienes raices pertenecientes á hospitales y á casas de misericordia, imposiciones sobre la renta del tabaco y enagenaciones de bienes eclesiásticos; en cuyas sábias disposiciones se aspiraba á acreditar la propiedad de las fincas y sucesion en ellas de los dueños en quienes recayesen. Igualmente estaba mandado que todos los escribanos que otorgasen cualquiera de las escrituras referidas advirtiesen en ellas la precisa toma de razon en la contaduria de hipotecas, no solo por escrito, sino tambien de palabra á las partes que no saben leer, para que acudiesen á ejecutarlo en el preciso término de seis dias las otorgadas en Madrid, y de un mes á las de afuera; y que de no hacerlo quedasen nulias, de ningun valor ni efecto, no pudiendo formar autos ni admitir demandas algunas los jueces, ni perseguir las hipotecas, sin que les constase la precisa toma de razon bajo las penas que en ella se prevenia.

de la Recop., que es la 14 tit. 12 lib. 10 de la Nov. está mandado que las escrituras de venta, donacion, cesion, cambio, censo y demas que causan alcabala, no se puedan otorgar sino ante el escribano del número del pueblo en cuyo término estén los bienes de que se trata, y en caso de no haberlo, ante el mas cercano que hubiere en aquel partido, penando á cualquier otro que las autorice con la privacion de oficio y que pague la alcabala que debe satisfacerse con el cuatro tanto; y asimismo manda la expresada ley que los escribanos ante quien deben otorgarse aquellos instrumentos, no entreguen las copias primordiales hasta que les conste haberse pagado los derechos que causaren; y siendo los bienes vendidos, comprados por manos muertas, se ha de prevenir en la escritura su presentacion en la contaduria ó administracion de hacienda respectiva para tomar razon de ella y para que se exija el quince por ciento, como disponen las reales órdenes de 24 de agosto de 1795 y la de 28 de marzo de 1818. De esta manera no podrá temer el escribano incurrir en defectos ni dar motivo á que se anulen sus escrituras, ni que den pretesto racional y fundado en el derecho para pleitos y cuestiones entre los particulares.

Réstanos hablar de las ventas judiciales llamadas *subhasta* y del modo de adquirir el dominio de las cosas por medio de la posesion judicial; y como estos son unos actos en que necesariamente debe intervenir el escribano, ya queda indicado el lugar donde hemos expuesto en esta obra, si no todas las nociones que se necesitan y de que es susceptible la materia, á lo ménos las mas precisas

y conducentes para la mejor instruccion de los principiantes. Pasemos ahora á decir algo sobre posesion.

En el estado primero del género humano se adquirian todas las cosas por la ocupacion, se conservaban por la posesion y se perdian con ella; de modo que la posesion era confundida con la propiedad; pero el establecimiento del derecho civil hizo distintas é independientes una y otra cosa, y quedó la posesion reducida al mero hecho de tener la cosa; y la propiedad vino á ser un derecho ó vínculo moral entre la cosa y el propietario, que ya no pudo romperse sin su voluntad, aunque la cosa ya no estuviere en su mano, esto es, que por no poseerla, no por eso dejó de ser dueño de ella, como se percibe por este ejemplo: Ticio tiene en sus manos una alhaja de Mevio; he aquí el hecho de la posesion; pero continuando siendo de Mevio, él puede disponer de ella, y este es el derecho de propiedad. La posesion, pues, es uno de los modos mas solemnes de la adquisicion del dominio de las cosas por el derecho civil; y de ella nace la prescripcion, por la cual se supone no es de aquel que ha dejado de poseer la alhaja por el curso de un tiempo determinado, como v. gr., diez, veinte ó mas años. Segun la ley 10 tit. 30 part. 3, la posesion no es otra cosa que la tenencia derecha que el home ha en las cosas corporales con ayuda del cuerpo é del entendimiento, que es tanto como decir, el poderio que tiene el hombre, segun derecho en las cosas habidas corporalmente y con su voluntad. Es de dos maneras, una natural y otra civil, ó por otorgamiento de derecho. La natural es cuando se tiene la cosa corporalmente, co-

mo una casa, un reloj &c. La civil, cuando uno tiene la cosa con su voluntad y no corporalmente; v. gr., como cuando sale de su casa ó heredad con ánimo de volver á ella: y de no desampararla. Las cosas incorpóreas se poseen por el uso de las mismas y la tolerancia de sus dueños: de esta clase son los derechos, las servidumbres, &c., y esta se llama cuasi posesion.

Aprovecha tanto, segun la ley 2 tit. 13 lib. 4 de la Recop., que es la 2 tit. 34 lib. 11 de la Nov., que el que la tiene y le atribuye tal derecho, que ningun juez puede despojar de ella á persona alguna sin ser llamada, oida y vencida en juicio, ni aun el soberano, porque tal orden como esta, ni vale, ni debe cumplirse. Las leyes siguientes del mismo título y libro tienen mandado que ninguno de su propia autoridad ni á pretexto de estar vaca la posesion, pueda entrar ni tomarla en los bienes que hubieren quedado sin dueño por muerte del poseedor ó porque no los hayan tomado corporalmente sus herederos, pena de perder todo el derecho que á ellos pudieran tener, y que solo sea legítima dicha posesion tomándola con licencia y autoridad del juez competente, y por tal razon ni aun los acreedores pueden prender de propia autoridad á sus deudores, ni introducirse en sus bienes. Para entrar en la posesion de los muebles y fincas que adquieren los compradores, han de ocurrir previamente á la autoridad competente, salvo que hayan pactado otra cosa con el vendedor; y pues en la parte práctica se ponen los formularios de la posesion judicial, basta para dar una idea ó recordar al escribano cuanto conviene tener presente en esta materia, y terminamos aquí en obvio de

puede, del exceso en poca ó mucha suma hace á favor del comprador y de sus herederos y sucesores gracia y donacion pura, perfecta e irrevocable en sanidad, con insinuacion y demas firmezas legales, y renuncia la ley 2 tit. 1 lib. 10 de la Nov. Recop., que trata de los contratos de venta, trueque y de otros en que hay lesion en mas ó ménos de la mitad del justo precio, y los cuatro años que prefiere para pedir su recepcion 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 á sus herederos y sucesores del dominio ó propiedad, posesion, titulo, voz, recurso y otro cualquier derecho que le compete á la enunciada casa: los cede, renuncia y traspasa con las acciones reales y personales, títulos, mixtas, directas y ejecutivas en el comprador, y en quien la suya represente para que la posea, goce, cambie, enagené, use y disponga de ella á su eleccion, como de cosa suya adquirida con legitimo y justo titulo, 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 aprenda la real tenencia y posesion 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 aprension ha de ser visto haberla tomado, y aprendido y transferido, y en el inserito 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, posesion, goce y disfrute, ni contra ella aparecerá gravámen alguno; y si se le inquietare, moviere ó pareciere, 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 quieta y pacifica posesion: 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 estimacion 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 poseer ó de quien le represente, en quien defiere su importe, y la 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); y si el comprador quiere, puede hacer igual donacion del menos 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.

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 esté 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 donacion 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 esta de la alhaja es visto obligarse á responder de las cargas á que está afecta, porque la obligacion sigue la hipoteca. Puse en la escritura la cláusula: y demas cosas anexas 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 partida 5; y poniéndola, se evitan pleitos y dudas. No puse la cláusula: y se obliga á la eviccion y saneamiento de la casa, porque es superfluo, respecto de que se pone con toda extension 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 quedan obligados ni pueden 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 á no á ello, y no cláusula precisa ni sustancial de la venta, por lo mismo no se le debe obligar sin su expreso permiso; pero de los útiles pueden poner la obligacion, 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 ménos 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.

Cláusula de venta á tasacion.

Quando 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 valúen dos peritos, á cuyo fin nombra por su parte á fulano, maestro alarife de esta villa, el cual y el que elija el comprador en la aceptación de esta escritura, han de mediar y apreciar la citada casa, haciéndoles 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, será upremiado á su solucion y á las de las costas y daños que por su morosidad se le orasionen en su exacion, 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 aceptación 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 juntos 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 nombramiento, y les recibirá el juramento de que tasarán la alhaja por el precio justo segun su inteligencia sin causar agravio á los interesados, y despues valuarán; y hecha la valuacion (que se ha de extender á continuacion del protocolo de la venta), la harán noteria 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, da-

rá 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 día, mes y año, ante mí el escribano y testigos, Francisco Suarez, vecino de ella—Otorga, que por sí y en 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 día 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, codillo, hierro, añil, no, copete, basto y bastoso y de toda satisfaccion (ó con las caídas, 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 importaran; de cuya entrega doy fe, por haber sido á mi presencia y de los testigos que se nombraran, 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 tantas cada una, y que no valen mas, ni halló quien tanto le haya dado por ella; y si mas vale 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 sanidad, con insinuacion y demas estabildades conducentes, renunciando la ley 2 tit. 1 lib. 10 de la Nov. Recop., que trata de lo que se compra y vende por mas ó ménos de la mitad del justo precio, y el término que prescribe para rescindir el contrato, ó pedir suplemento á su justo valor, el que da por pasa-

do, como si lo estuviera. Y desde hoy en adelante para siempre se desiste y aparta del derecho que á las *tantas* arrobas de lana tiene y podia pretender: lo cede, renuncia y traspasa enteramente en el comprador, á quien confiere amplio poder con libre, franca y general administracion, para que acuda ó envíe persona de su satisfaccion á tal parte, en donde se la ha de entregar á escogerla, y desechar todo lo que no fuere de legitimo recibo, segun queda pactado, para lo cual se obliga á avisarle ocho dias ántes á tenerse las, en tantos de dicho mes y año, si el tiempo lo permitiere, y á no venderla, darla, ni enagenarla total ni parcialmente á otro por mas, ni por el tanto que le ofrezca por ella; y si lo hiciere, confiere igualmente la competente facultad al comprador para comprarla tan buena en donde y á quien quisiere por el precio en que la ajustare; pues el otorgante se obliga á devolverle lo que le dió en cuenta, y satisfacerle por entero lo que mas le cueste sin descuento, á lo que quiere se le premie por todo rigor legal, como asimismo de la solucion de todas las costas y daños que se le causen, cuyo importe defiere en su relacion jurada y testimonio de la tal compra, sin que sea necesaria otra justificacion, pues le releva de ella en forma. Para su seguridad, hipoteca especial y expresamente la referida con lo que tuviere de aumento entónces, y se impone la pena de *tantos* pesos, en que se da por condenado irremisiblemente, para que á falta de puntual cumplimiento en todo ó en parte á lo estipulado en esta escritura, se le exija á mas de lo expresado entregándose al comprador, y que se pague ó no, ó graciosamente se remita, se lleve a debido efecto este contrato, y sea compelido á su puntual observancia. El citado comprador, que está presente, enterado de lo que queda referido, dijo: Que acepta esta venta en todo y por todo, y en su consecuencia se obliga al pago de los *tantos* pesos que restan para el completo de la total cantidad, total importe de las dichas *tantas* arrobas de lana, en el mismo dia y acto, en que se las acabe de entregar, y en buena moneda de plata ú oro, pena de perder los *tantos*, que dió en cuenta y parte de pago, á lo que quiere ser compelido en la propia conformidad que el vendedor; y declara que no vale ménos cada arropa: y en caso de que al tiempo del corte tenga ménos valor del que sea, hace á favor del vendedor igual gracia, cesion y donacion que la que este le deja hecha del mayor, para que este contrato sea igual á entrambos, con renuncion de la misma ley del Ordenamiento y término que prescribe, y se le obliga á no reclamarlo; y para ello ambos dan poder á los señores jueces de &c.

Venta de censo.

En tal parte, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Francisco Rodriguez, 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 cualquiera manera, vende y da en venta real y enagenacion perpetua para siempre jamas, á Bernardo de las Heras, vecino de tal lugar, y á los suyos *tantos* mil pesos de principal de censo al quitar con réditos de cinco por ciento al año que le pertenecen, segun consta de la escritura que otorgó á su favor fulano en tal parte, tal dia, mes y año, ante tal escribano, hipotecando especialmente á su responsabilidad tales bienes, con obligacion de pagarle *tantos* de réditos anuales á dicho respecto y á tales plazos: cuyo censo está libre de todo gravámen especial y general, tácito y expreso, y se lo vende por *tantos* pesos que importa su capital, y recibe de su mano en este acto en tales monedas á mi presencia, de que doy fe; y como pagado y satisfecho real y efectivamente de ellos, formaliza á su favor la mas eficaz carta de pago y resguardo que á su seguridad conduzca, y se obliga a no volverlos á pedir, ni otra persona en su nombre, pena de restituirlos con mas las costas; y en su consecuencia se desiste, quita y aparta á sus herederos y sucesores de la propiedad, posesion y otro cualquier derecho que a dicho censo le corresponde, y lo cede, renuncia y traspasa con las acciones reales, personales, útiles, mixtas, directas y ejecutivas en el comprador, á quien confiere poder irrevocable con libre, franca y general administracion, para que de su autoridad ó judicialmente tome y aprenda de él la real tenencia y posesion, perciba y cobre integramente desde hoy sus réditos á los plazos estipulados en la escritura primordial de su ereccion, hasta que se quite y libere; y entónces de su capital y de todo, otorgue las cartas de pago, finiquito, redencion y liberacion correspondiente; y para que no necesite tomar la posesion, le entrega por título de pertenencia la mencionada escritura á mi presencia, de que doy fe; y formaliza á su favor esta, de la cual me pide le dé copia autorizada: y con ambas sin otro acto de aprension ha de ser visto haberla tomado, aprendido y transferidosel, y en el interin se constituye su inquilino, tenedor y precario poseedor. Asimismo le confiere igual poder para que apremie al censuario actual, y á los poseedores que fueren de las hipotecas de este censo, y á cada uno en particular por el todo á que le reconozcan por dueño y señor de él, y como tal le paguen

desde hoy sus réditos y no al otorgante; el cual consiente se les requiera que lo cumplan, y subroga al comprador y á quien le represente en su propio lugar, grado, derecho y prelacion, con absoluta cesion de acciones en forma, sin que á él le quede la mas leve. Y se obliga á la eviccion y saneamiento del enunciado censo, y á que será cierto y efectivo su capital, se le pagarán los réditos á los plazos pactados en la escritura primitiva de su creacion, y sobre su propiedad y goce no se le moverá pleito ni pondrá impedimento; y si se le moviere ó pusiere, saldrá á su defensa luego que sea requerido, conforme á derecho, y lo seguirá á sus expensas en todas instancias hasta ejecutoriarlo, y dejarles en quieta y pacífica posesion de él, y segura cobranza de sus réditos; y no pudiendo conseguirlo, le dará el capital que ha desembolsado y réditos que á la sazón se le deban, con mas todas las costas, gastos, perjuicios y menoscabos que se le causen, deferida su liquidacion en la relacion jurada de quien sea parte legitima para su percibo, sin que necesite de otra prueba, pues de ella le releva en forma, y quiere y consiente que esta escritura se note y prevenga en el protocolo de la censal, en los titulos de pertenencia de sus hipotecas, en la contaduria de estas en el término legal, bajo de la pena impuesta, y en las demas partes que convengan para los efectos que haya lugar: y al cumplimiento de lo referido obliga sus bienes &c.

Venta de bestia:

En tal parte, tal dia, mes y año, ante mí el escribano y testigos, José Lopez, vecino de ella, dijo: Que vende á Antonio Fernandez, que lo es de tal lugar, un caballo suyo propio, de tal edad, altura y color, [se expresarán las demas señales que tenga], ensillado y enfrenado [ó sin freno ni silla segun se pactare], sin tacha ni vicio que impidan servirse de él, por tantos pesos [aquí se pondrá la fe de entrega y renunciacion de las leyes]. Y declara que los tantos pesos son el fruto y verdadero valor del referido caballo, y que no vale mas ni halló quien le haya dado tanto por él; y si mas vale ó valer puede, del exceso en poca ó mucha suma, hace á favor del comprador gracia y donacion en sanidad, pura, perfecta é irrevocable con las firmezas necesarias, y renuncia la ley 2 tit. 1 lib. 10 de la Nov. Recop., y los cuatro años que prescribe para pedir rescision del contrato, ó que supla su ju to valor, los que da por pasados como si lo estuvieran; y desde hoy en adelante para siempre se desiste, quita y aparta de la propiedad, posesion y otro cual-

quier derecho que le pertenece á dicho caballo, y lo cede, renuncia y traspasa en el comprador, para que lo tenga, use, y disponga de él como de cosa suya adquirida con legitimo titulo, á cuyo fin se lo entrega por la oreja [ó freno si lo tuviere], y me pide que de esta escritura le dé copia autorizada, con la cual y con dicha tradicion ha de ser visto habersele transferido conforme á derecho la posesion del referido caballo; y se obliga á que sobre su propiedad y disfrute no se le moviera pleito, ni descubrirá vicio, tacha ni defecto alguno; y si lo moviere ó descubriere. &c. [proseguirá esta escritura como la de venta de casa que dejo extendida, y luego las generales]. La ley 65 tit. 18 part. 3, trae extendida esta escritura.

Si se vende la bestia con todas las tachas y costumbres buenas y malas que tiene que llaman á estilo de feria ó mercado, llevará aceptacion la escritura, se obligará el comprador á no intentar contra el vendedor las acciones de rescision de contrato y suplemento de su justo valor, y como en la cláusula extendida: y solo se obligará el vendedor á la eviccion de la propiedad, goce y posesion de la bestia, como en otra cualquiera venta llana; previniendo que si el animal que se vende es hembra, que está criando ó preñada, van vendidos con ella los hijos que cria, no pactándose lo contrario: lo que advertirá el escribano á los contrayentes, y expresará en la escritura para evitar disputas.

Cabeza y pié de venta judicial.

El ciudadano fulano de tal, juez de esta villa de tal, su tierra y jurisdiccion, hago saber á todos los señores jueces de la república y a cualesquier ministros de justicia, ante quienes esta escritura fuere presentada y pedido su cumplimiento: que á instancia de Pedro de tal se han seguido ante mí, y por la escribania del cargo del presente escribano, autos ejecutivos contra fulano, sobre pago de tanta cantidad que le debia, los cuales tuvieron principio en tal dia de tal mes y año, por pedimento que, con presentacion de escritura de obligacion que habia otorgado á su favor, en tal parte, á tantos de tal mes y año, ante fulano, dió, pretendiendo que mediante haber espirado el plazo en que debió satisfacerlo, y no haberlo cumplido, despachase ejecucion por ella, su décima y costas contra su persona y bienes, jurando no pedirla de malicia, y protestando admitir en cuenta legitimas y justas pagas; á lo que deferi en el propio dia; y en su consecuencia &c. (Aquí se relacionarán la cónica

mente los autos hasta el estado de despachar la venta, en la que insertará un testimonio á la letra de ellos para documentarla, y no los originales; porque si algun dia se ofrece tomarlos tal vez á algun heredero del deudor ú otro, no se le puedan entregar si están protocolados. Aquí los autos). Conuerdan los autos insertos con los que están en el protocolo de esta escritura, de que el infrascrito escribano da fe, y á que me refiero; y en su consecuencia, usando de la nacional jurisdiccion que ejerzo, y de la facultad que me conceden las leyes de la república, en la via y forma que mas haya lugar en derecho—Otorgo en nombre de fulano y de sus hijos, herederos y sucesores, que vendo y doy en venta real y enagenacion perpetua por juro de heredad á fulano, &c. (proseguirá como la venta regular, hablando siempre el juez en nombre del deudor dueño de la alhaja que se vende, desistiéndolo de su propiedad y posesion, y obligándolo y á sus herederos á la eviccion y saneamiento, del mismo modo que si fuera su apoderado; y concluida la renunciacion general, añadirá): Y de parte de la nacion exhorto y requiero á los referidos señores jueces, y de la mia les pido y encargo, y mando á los alguaciles de esta villa y demas ministros [si la venta se despachare en otra jurisdiccion, mandará solamente á los de la suya], guarden, cumplan y ejecuten, y hagan guardar, cumplir y ejecutar esta escritura, segun en ella se expresa, y contra su tenor no vayan, ni la contravengan con pretexto alguno: y los referidos ministros lo cumplan pena de prision; bajo la cual mando igualmente á cualquier escribano que por el comprador ó por quien le represente sea requerido, se lo notifique, y de ello dé testimonio, sin sacar esta escritura de su poder; y para su estabilidad asi lo otorgo y firmo ante el presente escribano de número en esta expresada villa, á tantos de tal mes y año, siendo testigos fulano, fulano y fulano, vecinos de ella: el señor juez otorgante: yo el escribano doy fe conozco.

Retroventa.

En tal parte, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Francisco Lopez, vecino de ella, dijo: Que Antonio Fernandez, que lo es de tal lugar, por escritura que otorgó á su favor á tal hora, mes y año, ante tal escribano, le vendió una casa suya propia, sita en tal parte, con tales linderos, por tanta cantidad, con la condicion de poder recobrarla dentro de tantos años, cuya facultad se reservó, como entre otras cosas resulta de la citada escritura á que se remite: y estando

para espirar el término prefinido para su recuperacion, requirió judicialmente al otorgante que se la restituyese, pues estaba pronto á entregarle incontinenti los tantos pesos que desembolsó por ella, á lo que en fuerza de la obligacion que constituyó en la aceptacion de dicha escritura, condescendió; y cumpliendo con ella, en la via y forma que mejor haya lugar en derecho—Otorga que retrovende y restituye al enunciado Antonio Fernandez la mencionada casa, segun y en la conformidad que se la vendió, con todas las cláusulas de traslacion de pleno dominio, posesion, constituto y demas que en la prenotada escritura de venta se refieren, las que da aqui por repetidas é insertas, como si literalmente lo fueran: y si por la expresada escritura (que original con los demas títulos de pertenencia le entrega, de que doy fe) y tiempo que poseyó la enunciada casa, adquirió algun derecho á ella, lo cede, renuncia y traspasa íntegramente en el referido Antonio, mediante recibir de su mano en este acto los tantos pesos que el otorgante le dió por ella en tales monedas &c. [aquí se expresarán las que sean, y si la entrega hubiere precedido al acto, se pondrá la confesion y renunciacion de la ley 9 tit. 1 part. 5, como en otras escrituras, y proseguirá]: y formaliza á su favor la escritura de retroventa, cesion é íntegra restitucion, con todas las cláusulas por derecho necesarias para su estabilidad y resguardo, sin quedar obligado á su saneamiento y responsabilidad, por no haber padecido decremento ni deterioro mientras la tuvo en su poder, ni impuéstola gravámen alguno; y si este pareciere, quiere y consiente ser compelido á indemnizarle y exonerarle de él, y á satisfacerle otro tanto como por importe, que por pena se impone, y en que desde ahora se da por condenado irremisiblemente, y las costas y gastos que en su exaccion se le originen, sin que sea necesaria mas justificacion que el testimonio que acredite el gravámen, aunque para darlo no proceda su citacion ni auto de juez, pues de todo lo releva: y el referido Antonio, que está presente, acepta esta escritura, se da por entregado de la venta y títulos de dicha casa, y confiesa que esta no tiene desmejoro ni desfalco en su fábrica, por haberla hecho reconocer á peritos de su satisfaccion, y hallarse en el mismo ser y estado que cuando se la vendió al expresado Francisco; por lo que le da por libre enteramente de su responsabilidad, se obliga á no reclamar esta escritura, aunque se descubra luego en la casa algun daño grave ó leve; y si lo hiciere, quiere á mas de no ser oido judicial ni extrajudicialmente, que se le compeli á su observancia y condene en costas, como á quien pretende lo que no le toca; y al cumplimiento de este contrato, obligan

sus personas y bienes muebles, raíces, presentes y futuros; dan &c.

Posesion extrajudicial.

Estando en tal sitio, término y jurisdiccion de esta villa de tal, á tantos de tal mes y año, Francisco Perez, vecino de ella, á quien pertenecieron las tierras contenidas en la escritura de venta preceiente, dió á Juan Alvarez, vecino de tal parte, á cuyo favor formalizó dicha escritura, la posesion real, actual corporal, ó cuasi de tal tierra, en voz y en nombre de todos los demas: y en señal de verdadera posesion entró por la mano al comprador en ella, por la cual se paseó, arrancó yerbas, esparció puñados de tierra, é hizo otros actos posesorios sin contradicciones de persona alguna, y de haberla tomado quieta y pacíficamente el comprador, lo pidió por testimonio para su resguardo: y el vendedor requirió por ante mí á Antonio Rodriguez, colono ó arrendatario de todas las tierras que constan vendidas en dicha escritura, y está presente, acudiese con la renta que hay vencida, y se devengase desde el día tantos de tal mes de este año, en que se celebró la venta, al comprador, y no á otro, y lo reconociese por dueño propietario de ellas, lo que se obligó á cumplir, y todos lo firmaron, á quienes doy fe conozco, siendo testigos &c.

Si la posesion fuere de casa, dirá: *Y en señal de verdadera posesion se paseó por sus piezas, abrió y cerró sus puertas y ventanas quedándose con sus llaves, é hizo otros actos posesorios &c.*, y el requerimiento á los inquilinos, si los tuviere entonces, será como el de arriba, y en su defecto se pondrá en diligencia separada; y si la posesion fuere de una alhaja sola, se omitirá la expresion en voz y en nombre de todas las demas que contiene la antecedente.

Auto para dar posesion judicial.

La posesion judicial se da en virtud de auto ó mandamiento del juez ante quien la parte legitima para tomarla presenta ó exhibe los documentos, en cuya virtud y no de otro modo, debe dársele, y el auto se extiende en estos terminos: *Por presentados [ó exhibidos] los documentos que se refieren por lo que de ellos resulta se dé á esta parte sin perjuicio de tercero de mejor derecho la posesion real, actual, corporal ó cuasi de [aquí se expresará lo que sea] con el goce de sus frutos, regalías y aprovechamientos desde tal día inclusive [el que sea]*

siguiente al en que falleció Fulano [ó en que se celebró la venta de tal casa, ó se le donó ó lo que fuere], y obligacion de cumplir sus cargas [si las tuviere, y si no, se ha de omitir esta expresion], y en ella se le ampare y defienda: prohibase á toda persona perturbarle en ella, sin vencerle primero en juicio: requierase á las personas que deben contribuirle con sus rentas lo ejecuten, y no á otra, bajo la de volverlas á pagar haciendo lo contrario; dense á esta parte los testimonios que pida para su resguardo, y se le devuelvan los documentos presentados; el señor D. Fulano juez de esta villa de tal, lo mandó á tantos de tal mes y año, y lo firma.

Posesion judicial de una casa.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, por ante mí el escribano, el señor D. Fulano, juez de esta ciudad, dió á Francisco de tal, vecino de ella, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, la posesion real, actual, corporal, ó cuasi en forma, de tal casa, sita &c. [*Aquí se expresarán calle y linderos*] con el goce de sus alquileres y aprovechamientos, desde tal día, en que consta habérsela vendido Fulano por la escritura exhibida; y en señal de verdadera posesion le entró por la mano en dicha casa, entregó las llaves de sus puertas, las abrió, cerró, se paseó por sus piezas y cuartos, echó fuera á los que estaban en ellos, é hizo otros actos posesorios sin la mas leve contradiccion; y en ella le amparo, y prohibo á toda persona perturbarle sin vencerle primero en juicio: y de haberla tomado quieta y pacíficamente, lo pidió por testimonio para su resguardo, y firma con el citado señor juez, siendo testigos Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta villa, de que doy fe.

En los autos de posesion y posesiones judiciales se pone siempre el aditamento: sin perjuicio de tercero de mejor derecho; porque como se dan sin audiencia ni citacion de otro, debe el juez dejar á salvo en derecho, por si el que la toma la pide con instrumentos simulados, ó aunque sean verídicos, pues pueden serlo, y haber alguno llamado que sea preferido por la proximidad de parentesco, ó por otro motivo, lo que no sucede cuando precede conocimiento de causa en contradictorio juicio, como en las tentas, en las cuales el que no parece dentro de los seis meses primeros siguientes al día de la vacante, solo tiene accion á litigar la propiedad, y aquel á cuyo favor se declaran, hace suyos los frutos vencidos; pero en las demas posesiones no, y así sirve únicamente de provocar al juicio, y luego que comparece

otro, se convierten en simple citacion á persona incierta de ciertas, que son los que tienen derecho á poseer y no se conocen.

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 acostumbra, 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 reclamarlo 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 día, 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 cultivarla: por cuya razon habiéndose proporcionado venderlas á Fulano, vecino de aquella villa en tanta cantidad, é invertirla 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 días 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 día, mes y año, firmada de su mano, referendada de Fr. Fulano, secretario de esta provincia, y sellado con el sello mayor de sus armas, que original con los tratados se une 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 ha lugar en derecho, cerciorados del que en este

caso les compete, de su libre y espontanea voluntad—Otorgan, que venden y dan en venta real y enagenacion perpetua por juro 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 las 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 hacen de costumbre siempre que tienen que conferir alguna cosa útil al servicio de Dios y á este convento; y estando juntos les propuso dicho padre 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 efectue, y den libremente su voto y parecer: y enterados respondieron que lo mirarán y reflexionarán, y con el mas maduro acuerdo darán su voto; y lo firmaron, á quienes doy fe conozco, siendo testigos, Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta villa.

El segundo tratado se extiende como el anterior; y si los religiosos responden que les parece útil, se expresará, como tambien si están discordes; y en este caso debe ponerse la razon en que cada uno afianza su dictamen y contradiccion, añadiendo: que no obstante difieren darlos decisivos para el día tercero; y si 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 acostunbran cuando han de tratar alguna cosa tocante al servicio de Dios y beneficio de este convento, les propuso dicho padre prior: [*aquí se pondrá la proposición como en las juntas precedentes*], y les mandó una, dos, tres veces, y las demas en derecho necesarias, que libre y decisivamente diesen su voto y parecer; y enterados, unánimemente dijeron, que les parece muy útil y conveniente se efectue todo, segun dicho padre prior ha propuesto; y á este fin quieren que para su mayor estabilidad se formalicen las escrituras correspondientes, y se impetre la licencia del R. P. provincial, prescrita por derecho canónico, la que por su parte le piden desde ahora; y vista por dicho padre prior, dijo: Que aprueba su resolución, 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 testigoe Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta villa.

ADICION AL CAPITULO PRIMERO.

Trátase de las almonedas y subastas.

PARTE TEÓRICA.

Almoneda es, dicha segun la ley 32 tit. 26 part. 2, el mercado de las cosas que son ganadas en guerra, y apreciadas por dineros cada una quanto vale. Esto hicieron los antiguos, continúa, por tres razones: la primera, porque allí fuesen las cosas apreciadas quanto mas pudieren; de manera que los que ganaren hubieren provecho y ansia de ir á ganar mas. La segunda, porque los señores no perdieren sus derechos. La tercera, porque no pudiese ser hecho en ellos engaño ni hurto vendiéndolas escondidamente; y porque esto se guardare, determinaron los antiguos que fuese hecho de esta manera; esto es, que lo hagan consejeramente en

lugar donde puedan los hombres ver las cosas, y llegar á ellas.

Dicése tambien *subhasta*, porque es la venta pública de bienes ó alhajas que se hace al mejor postor por mandado y con intervencion de la justicia. Esta palabra tiene su origen de la latina *sub hasta*, esto es, bajo la lanza, porque entre los romanos se ponía por señal una lanza ó pica en el lugar donde habia de hacerse alguna venta pública. Sueñen venderse en ella los bienes de los deudores morosos á instancia de los acreedores despues de trabada la ejecucion y practicadas las diligencias que se expresan en el juicio ejecutivo. La venta se celebra con candelas encendidas ú otras señales acostumbradas en el lugar donde se siguen los autos; y si es posible en el parage en que se hallan los bienes para que viéndolos los concurrentes se inclinen á comprarlos, debiendo asistir el juez ó solo el escribano, como delegado suyo.

Para que debidamente se hagan las subastas se requiere: que haya constancia del verdadero crédito de aquel á cuya instancia se procede, porque de otro es nula: que se cite á la parte poseedora de cuyo interes se trata, no bastando una sola citacion general para que vea librar las prendas ó bienes al que ofrece mas y últimamente por ellas: que se expida decreto y licencia del juez, de quien dimanare la ejecucion y no del mero executor: lo mismo se ha de decir de todos los actos de la subhasta, porque por cualquiera de ellos que no sea perfecto se viciará la subhasta, y será todo nulo é inválido: que el procurador que la inste ó instare la ejecucion muestre y justifique su legítimo poder que debe insertarse en los autos por el escribano.

de manera que se invalida la subhasta no mostrándose el poder, del mismo modo que si no se cita el procurador legítimo que señale al deudor término para redimir la prenda, el cual suele ser de tres dias despues de la venta ó adjudicacion de los bienes muebles y nueve de los raices, si satisface la deuda, costas é intereses: que se hagan á lo ménos tres almonedas, segun práctica en los tribunales: que la cosa se libre al mejor postor, esto es, al que dé mas que cualquiera otro: y últimamente, que se cumpla y observe en todos los actos de la subhasta con la práctica legal; pues de lo contrario, como queda dicho, será nula, sin valor ni efecto. Si la primera postura no excede de las dos terceras partes de la tasacion, no podrá admitirse, y así se evita el peligro de que se alegue lesion en mas ó ménos de la mitad del justo precio, y despues se van admitiendo sucesivamente todas las pujas y mejoras que se hicieren, comunicándolas todas ellas al deudor y acreedores, y las pujas ó mejoras á los mismos y á los postores precedentes, para que les conste y expongan lo que les convenga ó usen de la accion que les compete. Y es de notar que el primer postor queda libre de su postura, luego que se admite la del segundo, y así sucesivamente, excepto cuando se trata de los bienes de hacienda pública, en que todos los postores quedan obligados gradual y subsidiariamente por sus respectivas pujas, de manera que por falta de pago de los unos, podrá repetirse contra los otros.

Hecho y aceptado el remate, no ha lugar á nuevas posturas, y el postor en quien fincó aquel puede ser compelido por via ejecutiva y todo rigor

de derecho á que cumpla la obligacion que contrajo y á que exhiba el valor de la postura en los términos que la hizo. En las subhastas de bienes de hacienda pública se admite la puja del diezmo y del medio diezmo á lo ménos si se hace precisamente dentro de los quince dias siguientes al del remate, y tambien la del cuatro tanto de todo el valor en que está puesta la venta dentro de los tres meses próximos al segundo remate. Y aceptado este, se hace saber á todos los interesados, el juez lo aprueba si no hay legal inconveniente, y manda en seguida hacer la liquidacion de cargas, que se otorgue la venta y se le entreguen los títulos al comprador, como así se verifica.

Para que se hagan debidamente las *subhastas*, observa el Sr. Comes al cap. 4 part. 4 tom. 2 de su *Arte de la Notaría*, que se requiere que conste del verdadero crédito de aquel á cuya instancia se procede; de otro modo es nula; y de aquí infiere el autor citado, que la *subhasta* hecha por una cantidad mayor que el crédito, si el exceso fuese en el decreto, ejecutorias ó mandato ejecutivo, es nula en todo como proveniente de origen vicioso: y por tanto, ni la captura del deudor, ni la ejecucion, pueden sostenerse siquiera en cuanto á la cantidad debida, sino que se ha de condenar al acreedor al pago de los daños y costas. Pero esto no tiene lugar cuando la *subhasta* fué hecha por menor cantidad que la debida; pues entónces se sostiene, así como tambien la ejecucion; ni cuando el exceso fué solamente en la ejecucion por haber sido hecha en cosa de mayor valor que la deuda, pues este exceso se restituye al deudor ejecutado. Acerca de lo cual se advierte tambien que

no se debe *subastar* ni ejecutar una cosa de grande valor por una deuda pequeña, por razon de que así como es nula la ejecución y la venta si se hace en muchas cosas bastando una sola para la deuda, del mismo modo lo serán si se hacen de una cosa de grande valor por una deuda de poca cantidad, y se vende el todo pudiéndose vender una parte de ella cómodamente; pues se ha de proceder con humanidad y con el menor daño posible del deudor.

Tambien se requiere que se cite expresamente á la parte interesada, porque no bastará la citacion general, y sin aquella será nula la *subhasta*; que el decreto y licencia sea del juez de quien dimanó la ejecución, y no del *mero ejecutor*, salvo que consienta en lo contrario la parte interesada; y en fin, se requiere para la validacion de la *subhasta*, que el procurador que la insta ó instare la ejecución sea persona legítima, por manera que si su poder no se inserta en los autos por el escribano ó no es bastante, se invalidará la *subhasta*, así como tambien se invalida si no fuere citado el procurador legítimo, si no se observan las ritualidades prescritas por el derecho, y segun estilo, y si la cosa *subastada* se libra á otro postor que al que dé mas por ella, de cualquier modo que resulte ser mejor su postura.

Otras muchas reglas se dan para las *subastas* de los bienes eclesiásticos en leyes 22 y 23 tit. 5 lib. 1 de la Nov., donde podrá consultarlas el estudioso.

PARTE PRACTICA.

Como toda finca, bienes ó rentas que han de su *subastarse* deben ser *avaluadas* primeramente, se da aquí el supuesto de la *petición* de un acreedor á los bienes embargados que para su venta judicial pide se *avalúen*. En otra parte se dará la *práctica* relativa al *avalúo* é *inventario* de bienes libres ó de difunto.

Pedimento del acreedor nombrando pleito por su parte para la tasacion de la casa ejecutada.

F., vecino de esta villa, en los autos ejecutivos que sigo contra N. sobre pago de tantos mil pesos, su décima y costas, digo: que en estos autos se dió sentencia de remate y despachó el correspondiente mandamiento de pago; y habiendose requerido con él al dicho N. para que satisficiera la expresada cantidad, respondió no tenia otros bienes para su satisfaccion que la casa ejecutada que consentia se vendiese en publica *subhasta*; y mediante á que para venderla es preciso la valden personas inteligentes, nombro por mi parte á este efecto á F., arquitecto de esta villa; en cuya atencion;

A vd. suplico se sirva haberle por nombrado, mandando que el deudor nombre por la suya otro, ó se conforme con el propuesto; y no haciendo uno ú otro, nombrarle de oficio en su rebeldía, para que los dos juntos aprecien la referida casa, y hecha su valuacion, se saque al pregon por los terminos legales; pues así es justicia que pido, y para ello &c.

Auto.—Háse por nombrado á F., arquitecto, para la tasacion de la casa expresada en el pedimento: notifiquese á N. que dentro de segundo dia nombre otro por su parte, ó se conforme con el propuesto, con apercibimiento de que se nombrará de oficio; y hecho que sea, precedida citacion de ambas partes, tásese dicha casa ante cualquier escribano nacional, á quien se da comision; lo cual evacuado, sáquese al pregon por el termino de la ley, admitanse las posturas y mejoras que se hicieren conforme á derecho; y fijense cédulas en los parages públicos. El Sr. D. F. lo mandó &c.

Notificacion al deudor.

En tal parte, á tantos de tal mes y año, yo el escribano notifiqué en su persona el auto precedente á N., mencionado en él, y enterado, dijo: que se conforma con el nombramiento que ha hecho F., su acreedor, por evitar mayores gastos; y lo firma, de que doy fe.