

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 transferidosele, 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 solución y á las de las costas y daños que por su morosidad se le orasionen en su exacción, 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 su 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 tentatas, 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 seguía 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 subastas 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 *subastas*, 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.