

Si el deudor no se conforma y quiere nombrar otro, lo puede hacer por pedimento: si nada hace, le acusará la rebeldía el acreedor; y habiéndola el juez por acusada, nombrará otro de oficio á costa de los bienes del deudor, para que junto con el elegido por el acreedor, haga la tasacion, y se proceda á la subhasta y venta decretada.

*Notificacion y aceptacion de los peritos.*

En tal parte, á tantos de tal mes y año, yo el escribano notifique en sus personas el auto precedente (ó los autos de tal y tal día) á F. y F. (ó á uno solo si no hubiere mas), maestros de obras de esta villa, y enterados dijeron: que aceptan el nombramiento hecho en ellos, obligándose á evacuar bien y fielmente segun su inteligencia, y sin agraviar á las partes, la tasacion para que estan nombrados; y lo firman, de que doy fe.

*Citacion á las partes para la tasacion.*

En tal parte, á tantos de tal mes y año, yo el escribano cite en sus personas con el auto ó autos de tal día, para hacer la tasacion que se manda en ellos, á F. y F., mencionados en el: doy fe.

*Tasacion de la casa.*

En tal parte, á tantos de tal mes y año, yo el escribano, á consecuencia de la comision que se me ha conferido por el auto de tal día, recibí juramento por Dios nuestro Señor y una señal de cruz en forma de derecho, de F. y F., maestros de obras en esta villa; quienes lo hicieron conforme á derecho, y bajo de él dijeron haber visto, medido y reconocido una casa que está en tal parte, y tiene tales linderos &c. [*Se expresará lo que digan los maestros en su declaracion, y luego concluirá*]; cuya tasacion declararon haber hecho bien y fielmente segun su inteligencia, y sin hacer agravio á las partes, bajo del juramento expresado, en que se afirmaron y ratificaron, expresando ser F. de tantos años y F. de tantos poco mas ó menos; y lo firmaron, de que yo el escribano doy fe.

Algunas veces discuerdan los peritos, y cada uno hace su declaracion separada; en cuyo caso las partes pueden pedir al juez nombre tercero en discordia, con el que se practican las diligencias, y con vista de las declaraciones de los dos evacua la suya, luego se dan los pregones de la ley por treinta dias útiles ó mas, segun parece al juez, y se fijan edictos ó cédulas en la forma siguiente.

*Pregones para la venta.*

En tal parte, tal día, mes y año, F., pregonero de esta villa, estando á las puertas del oficio del infrascrito escribano (ó de la audiencia del juzgado de ella), dió un pregon en altas é inteligibles voces, diciendo: „Quien quisiere comprar una casa, sita en tal calle, y propia de N., que se vende de orden de la justicia para hacer pago á sus acreedores, y esta tasada en tantos mil pesos, acuda al oficio de F., escribano del número de esta villa, donde se le admitirán las posturas ó mejoras que hiciere;” y no hubo postor: doy fe, F.

*Otro pregon.*

En tal villa, á tantos de tal mes y año, por ante mí el escribano, el citado F., pregonero, estando en tal parte, dió otro pregon como el anterior, y no hubo postor: doy fe, F.

Todos los pregones que se den se han de ir extendiendo por dias, con arreglo á los antecedentes, hasta que haya postor á la cosa que se subhasta, el cual debe hacer la postura por pedimento; y no ha de admitirse faltando las circunstancias expresadas en el párrafo 20 cap. 6. Las cédulas han de contener lo mismo que los pregones, poniendo á su continuacion la fe de su fijacion, y se han de extender en esta forma.

*Cédula.*

Quien quisiere hacer postura á una casa, sita en tal calle, propia de N., que está tasada en tantos mil pesos, y se vende judicialmente para pagar á sus acreedores, acuda al oficio de F., escribano del número de esta villa, donde se le admitirán las posturas que hiciere.

*Fe de fijacion.*

Doy fe que en este día fijé tantas cédulas como la anterior, una en tal parage, otra en tal, y otra en tal &c.; y para que conste, lo pongo por diligencia, que firmo en esta villa de tal, á tantos de tal mes y año. F.

*Pedimento haciendo postura.*

F., vecino de esta villa, ante V. como mas haya lugar, digo: Que ha llegado á mi noticia que por el oficio del presente escribano, y en virtud de providencia de V. se está pregondando una casa propia de N. sita en tal calle, á la cual hago postura, ofreciendo por ella tantos mil pesos con las condiciones siguientes: que dentro de tantos dias se ha de rematar en mi la expresada casa, y aprobar el remate dentro de tantos despues que se celebre; de suerte que pasado dicho término ha de quedar á mi arbitrio el cumplimiento de la postura; que de poder ceder á cualquiera persona no prohibida, y á su favor ó al mio, si no le cediere, se ha de otorgar venta judicial y entregárseme su copia original con todos los títulos de pertenencia de la citada casa, sin que falte ninguno; y aunque la escritura se celebre á mi favor, he de poder declarar dentro de tantos dias siguientes a su otorgamiento, a qué persona pertenece dicha casa, y con qué orden y caudal hizo la postura, sin que por la cesion ni declaracion se cause alcabala; y que de los tantos mil pesos en que hago esta postura, se han de deducir todas las cargas reales perpetuas y al quitar á que esté afectada é hipotecada dicha casa; los réditos que se esten debiendo de sus capitales, y la alcabala que se deba por esta venta, con mas todos los derechos de autos y diligencias, pregones y remate, y su aprobacion, los de la escritura de venta y su copia, papel sellado, como tambien lo que cuesta sacar los títulos que falten y demas, sin que yo esté obligado ni pueda ser compelido á depositar ni entregar mas que el precio liquido que queda, hechas todas las deducciones expresadas, ni los acreedores del citado N. tengan la menor repeticion contra la citada casa ni contra mi ni mis herederos en tiempo alguno; aunque el precio en que se remate no alcance ni con mucho á reintegrarles de sus créditos, ó queden enteramente sin su importe. Con estas condiciones, y no en otros términos, hago la referida postura, obligandome á cumplirla, y en cuya atencion:

A V. suplico se sirva admitirla, y á su tiempo celebrar el remate de la mencionada casa; pues asi es justicia que pido, y para ello &c.

*Auto.*—Admitese esta postura en cuanto ha lugar en derecho: hágase saber al deudor é interesados, y continúense los pregones por quince dias mas. El señor D. F. &c. lo mandó &c.

Este auto se debe hacer saber al deudor y acreedores, y si el postor no es abonado, ha de decirse en el: „Que asegurando

la postura con persona que lo sea, y se obligue en forma á cumplirla, se le admite &c.„ Los pregones se han de continuar diciendo: „Quien quisiere hacer puja ó mejora en una casa, sita en tal calle, propia de N., que se ha mandado vender por la justicia para hacer pago á sus acreedores, se halla tasada en tantos mil pesos, y por la cual se dan tantos mil, acuda &c. Lo mismo han de contener las cédulas que nuevamente se fijen. Si se hiciesen otras posturas, se admitirán expresando en los pregones las pujas, y cumplido el término de ellos, pedirá el último postor ó pujador se señale dia para el remate presentando el pedimento.

*Otro pretendiendo se le señale dia para el remate.*

F., vecino de esta villa, ante V. como mas haya lugar, digo: Que en tal dia hice, y se me admitió una postura con varias condiciones á una casa propia de N., que se ha estado subastando para hacer pago á sus acreedores, y una de aquellas fué que dentro de tantos dias se habia de rematar; y mediante haberse estado pregonando en ellos y en mucho mas, y no haber habido quien hiciere mejora:

A V. suplico se sirva señalar el dia y hora que sea de su agrado para el remate de la mencionada casa, pues haciéndose en mi, estoy pronto al cumplimiento de lo que tengo ofrecido en mi postura. Pido justicia, y para ello &c.

*Auto.*—Se señala para el remate de la casa expresada en el pedimento, el dia tantos de este mes, á tal hora, en la audiencia del juzgado de esta villa, al que está pronto a asistir su merced; hágase saber a los interesados, y en el interin continúense los pregones, vuelvase a fijar cédulas con expresion de este señalamiento, y admitanse las pujas y mejoras que se hagan. El señor D. F. &c. lo mandó &c.

Este auto se notifica al deudor, acreedores y postor ó postores que haya; se fijan inmediatamente las cédulas con expresion de la cosa, su valor, precio que dan por ella, y dia en que se ha de rematar para que llegue á noticia de todos, y se pone la fijacion como en las anteriores; bien que si el juez no manda que se fijen, se omitiran. Si en el acto del remate hubiere pujas, se admitiran, sin que los pujadores necesiten dar pedimento, pues basta hacerlas verbalmente. El remate se extiende en esta forma.

*Remate de cosa raiz perteneciente al deudor.*

En tal villa, a tantos de tal mes y año, siendo tal hora, y estando en la audiencia de su juzgado el señor D. F., su corregidor, compareció F., pregonero público de ella, y en altas e inteligibles voces dió un pregon, diciendo: „Quien quisiere hacer puja y mejora en una casa; sita en tal calle, propia de N., que se vende judicialmente para hacer pago á sus acreedores, por la cual dan tantos mil pesos con diferentes calidades y condiciones, y se ha de rematar ahora en el mayor postor, venga á esta audiencia, donde se le admitirán las que haga.” Y así prosiguió repitiendo varias veces este pregon, y añadiendo: „Vengan á este remate, que se va á encender la primera candela de cera:” la que con efecto fijó el citado pregonero á la puerta de la audiencia, y continuó los pregones diciendo: „Vengan a este remate, que está puesta la primera candela:” a cuyo tiempo compareció N., vecino de esta villa, y de tal ejercicio, que vive en la calle de tal, y dijo: Que hacia mejora de tantos pesos, poniendo la casa en tantos mil con las condiciones de la primera postura; cuya puja le admitió dicho señor juez, y el pregonero continuó los pregones, refiriéndola, y añadiendo que estaba puesta la segunda candela. [*Si hubiere mas mejoras, se relacionarán con la anterior, y sobre cada una se darán los correspondientes pregones, hasta que se apague la tercera candela, ó mas segun el juez mande, y haya pujas, y luego proseguirá el pregonero.*] „Que aperció el remate a la una, a las dos, a la tercera; y puesto que no hay quien dé por la referida casa mas que los tantos mil reales que ofreció N., buen provecho y buena pro le haga.” Con esto quedó rematada en el expresado N. en los tantos mil pesos en que la puso; y estando presente, dijo: Que acepta este remate, ofreciendo cumplir las condiciones que contiene el pedimento presentado por F., primer postor, y depositar en dinero efectivo, luego que se le mande, la cantidad líquida que deba: á todo lo cual se obliga con su persona y bienes muebles y raíces, y derechos presentes y futuros, dando amplia facultad al señor juez que es ó fuere de esta villa, para que le compela a cumplirlo, como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, renunciando las leyes y fueros que le favorezcan. Así lo otorgó y firma el expresado N., a quien doy fe conozco, siendo testigos F. F. y F., vecinos de esta villa, y otras muchas personas que se hallaron presentes a este remate. También le

firma el expresado señor corregidor, y de todo lo referido doy fe.

Este remate se hace saber a todos los interesados, y pasados tres dias despues de la última notificación, si nada dicen, les acusa la rebeldia el comprador, y pide se apruebe, haga liquidacion de cargas, y se le despache la venta. Si en el pueblo hubiere costumbre de hacer los remates con otras señales, y no con candelas, se observara, porque estas no son precisas para su validacion, y solo por estilarse en la corte, extendi el anterior, mencionándolas. Y si el juez no pudiese asistir, se expresara en el auto de señalamiento, dando comision al escribano originario para que le celebre y admita las pujas que se hagan; pues por faltar su presencia no le anula el derecho, ni tampoco por no asesorarse para hacerle y aprobarle, si es lego, se anulara, estando hecho con la pureza y solemnidades legales.

*Auto de aprobacion del remate.*

Hase por acusada la rebeldia, y se aprueba el remate hecho a favor de esta parte de la casa que se refiere. El presente escribano haga liquidacion de sus cargas, y traigase evacuada que sea; como tambien para hacerla segun corresponde, notifiquese a N., presente en su oficio los titulos de su pertenencia dentro de segundo dia, y no lo haciendo, aprémiesele a su entrega. El señor D. F. &c. lo mandó &c.

Este auto se notifica a todos los interesados para que les conste la aprobacion del remate; y al deudor ó persona que le represente para que entregue los titulos de pertenencia, a fin de hacer liquidacion de las cargas que tenga la finca subastada de las que, de los autos seguidos y de la sucesion que resulte de los mismos titulos, se puede y convendrá hacer relacion por suposiciones para mayor claridad en la forma siguiente.

*Liquidacion de las cargas de la finca vendida.*

Cumpliendo con lo mandado en el auto de tal dia, proveido por el señor D. F., juez de esta villa, yo F., escribano de su número, con vista de estos autos, y de los titulos de propiedad y pertenencia de una casa propia de N., sita en tal calle, proceido a formar liquidacion y deduccion de sus cargas y demas que se deben hacer del precio en que se remató; y para su mayor claridad, supongo:

En primer lugar, que la referida casa perteneció en lo antiguo, siendo sitio erial, a P., quien la edificó, y por su muerte

aconecida en tal día, bajo del testamento que en tal había otorgado ante tal escribano, en el que instituyó por su único heredero a D., su hijo, recayó en este, el cual la vendió a M., por escritura otorgada en tal día, mes y año, ante F., escribano, en precio de tantos mil pesos. (Proseguirá la relación de los títulos hasta el del ejecutado.)

En segundo lugar supongo, que el citado N. impuso sobre dicha casa dos censos al quitar, el uno de tantos mil pesos de principal a favor de P., por escritura de tantos de tal mes y año, de cuyos réditos, a tres por ciento, se le estan debiendo hasta el día, según el último recibo, tantos pesos; y el otro de tantos tambien de principal al propio premio anual, de que formalizó la correspondiente escritura censual, a favor de tal capellania, en tal día, mes y año, ante tal escribano, y de sus réditos hasta este mismo día, se le deben tantos pesos.

Y últimamente supongo, que con motivo de estar debiendo el expresado N. tantos mil pesos a F., en virtud de escritura de obligacion que otorgó en tal día a su favor, pidió ejecución contra él en tal día por ellos, la cual se despachó, y seguida por sus trámites regulares, se sentenció la causa de remate, y expidió el correspondiente mandamiento de pago, con el que habiéndosele requerido, respondió que ni tenía dinero ni otros bienes, que la citada casa, la que consentia se vendiese para hacerlo al acreedor: en cuya atencion y precedida tasacion en tantos mil pesos por peritos que este y el deudor eligieron, se mandó sacar al pregon por el termino de la ley. Pasado este se señaló el día tantos para su remate, que se celebró con la solemnidad y pureza legal, en tantos mil pesos, á favor de N., vecino de esta villa, con varias condiciones, entre las cuales fué una que se habian de bajar las cargas perpetuas y al quitar a que estuviese afecta y los réditos que estuyese debiendo de ellas, como tambien la alcabala que se causase por su venta, y todos los derechos judiciales, sin estar obligado á entregar ni depositar mas que lo líquido que quedase despues de hechas todas las referidas deducciones; y posteriormente por no haber expuesto cosa alguna contra el los acreedores ni el deudor, sin embargo de habérselas comunicado, se aprobó en tal día por el mencionado señor juez, mandando hacer liquidacion de ellas, la que con estas suposiciones ejecuto en la forma siguiente.

*Valor de la casa subastada.*

La expresada casa se ha rematado en el citado Juan en precio de tantos mil pesos, como se ha expuesto, de los cuales se hacen las siguientes deducciones ..... 0.000

*Bajas de este precio.*

Se bajan del precio de dicha casa tantos mil pesos, capital de un censo al quitar que al referido N. impuso sobre ella, como se ha expresado en la segunda suposicion..... 0.000  
 Mas, tantos mil pesos, importe de los réditos del expresado censo, vencidos desde tal día hasta el presente..... 0.000  
 Mas, tantos mil pesos, capital de otro censo mencionado en dicha suposicion..... 0.000  
 Mas, tantos por los réditos del citado censo, corridos despues de tal día hasta hoy..... 0.000  
 Mas, tantos pesos, a que ascienden los derechos de la alcabala que se causa por esta venta, bajados los capitales de ambos censos..... 0.000

Total de carga..... 000.000

Precio de la casa..... 000.000

Quedan líquidos..... 000.000

Importan en una suma las partidas anteriores tantos mil pesos, y deducidos de los tantos mil en que se remató dicha casa, quedan líquidos tantos mil, los que deberá depositar el comprador para hacer pago al ejecutante y demas interesados, en cuya conformidad concluyo esta liquidacion que he hecho según mi inteligencia, sin causar agravio alguno a los interesados, por lo que la firmo en esta villa de tal, a tantos de tal &c.

*Auto.*—Comuniquese traslado a los interesados de la liquidacion precedente, para que dentro de tercero día expongan lo que les convenga: el señor D. F., juez de esta villa de tal, lo mandó a tantos &c.

Si en el acto de notificar este auto al comprador y demas interesados en la finca vendida, respondieren que se conforman con la liquidacion, y que se proceda á su aprobacion, se les da.

be admitir la respuesta que firmarán, si saben, y si no, la consentirán por pedimento; pero si quieren tomar los autos, se les entregarán, y por un escrito se conformarán ú opondrán los reparos que les ocurran. Si no los tomasen ni se conformaren, les acusará la rebeldía el comprador, pasados los tres dias contados desde la última notificación, pretendiendo se apruebe y nombre la persona en quien ha de depositarse lo liquido del precio de la finca, como tambien que interin se le despacha la venta de ella, se le dé su posesion, expidiendo á este efecto el correspondiente mandamiento: á cuyo pedimento debe decir el juez: *Por acusada la rebeldía: autos, citados las partes; y pasados otros tres dias despues de la última citacion, con este auto proveerá el siguiente:*

*Auto en que se aprueba la liquidacion, y manda dar posesion de la finca al comprador.*

En tal villa, á tantos de tal mes y año, el señor D. F., juez de ella, habiendo visto estos autos, y la liquidacion de cargas de la casa que se expresa en ellos, ejecutada por el presente escribano, dijo: Que mediante no haber expuesto cosa alguna contra ella los interesados, la debia aprobar, y aprueba en todo y por todo, condenandolos á que pasen por su contenido, y mandando que N., en quien se remató dicha casa, deposite en poder de F. los tantos mil pesos que resulta debe desembolsar para completar el precio de su remate, con cuyo depósito declara haber hecho todo el pago, dándole por libre de su responsabilidad; y hecho, interin se formaliza la escritura de venta competente, se le aposesione de la casa, expidiendose a este fin el correspondiente mandamiento; y por este su auto así lo proveyó y firmó.

Este auto tiene fuerza de definitivo sobre el punto de que habla, por lo que es apelable, y ántes de proceder á hacer el depósito, conviene que se declare por pasado en autoridad de cosa juzgada, lo cual no será necesario si se conforman con la liquidacion, porque entónces recae la aprobacion sobre su conformidad, y se debe expresar en el mismo auto.

*Mandamiento para dar posesion de la casa vendida.*

Alguaciles de esta villa, cualquiera de vos, dad á F., vecino de ella, ó á quien tuviere poder suyo, la posesion real, corporal ó cuasi en forma, de una casa propia de N., sita en tal calle, que para hacer pago á sus acreedores se vendió en virtud de

providencia mia en pública subasta, y remató en el expresado F., á quien en consecuencia de haber depositado su valor liquido, deducidas cargas, corresponde su goce y aprovechamiento desde tal dia en que hizo el depósito: en cuya atencion, amparadle y defendedle en ella, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, imponiendo pena de prision y de cincuenta mil maravedís para la hacienda pública á quien se la perturbe; y asimismo requerid á los inquilinos declaren lo que paguen por sus viviendas, exhibiendo cada uno su último recibo, y que lo que desde el citado dia tantos se ha devengado y devengare, lo entreguen al referido F., ó á quien le represente, y no á otra persona alguna, pena de volverlo á pagar. Fecho en tal parte, á tantos &c. D. F.—Por su mandato.—F.

Con este mandamiento pasan el alguacil y escribano acompañados del comprador á darle posesion, y requerir á los inquilinos, como se ordena en él, poniendo á su continuacion todas las diligencias, y entregándoselas originales para que le sirvan de título de pertenencia, pues en los autos ninguna falta hacen; y si los inquilinos piden testimonio de su requerimiento, se lo debe dar el escribano con relacion competente, que por ser cosa muy facil, y evitar prolijidad, omito extender. Muchas veces ántes ó despues de tomar la posesion el comprador, suele ceder el remate á favor de otro, con arreglo á lo estipulado en su postura, y otras veces despachada ya á su favor la venta judicial, declara que hizo la compra con dinero ageno, expresando la persona, y que por esta razon le pertenece la cosa comprada, en cuyos casos no se causa nueva alcabala, si así se pactó.

*En la parte práctica antecedente hemos puesto el modelo de la escritura de venta judicial.*

## CAPITULO II.

### *Del contrato de arrendamiento.*

#### PARTE TEÓRICA.

**L**OCACION ó arrendamiento, segun derecho civil, es un contrato consensual por el cual se concede ó presta hasta cierto tiempo el uso de una cosa ó cierto trabajo por merced y estipendio. Dicese que se concede y no se traslada, porque aquel, di-