

## CAPITULO X.

*De los trueques y retracto.*

## PARTE TEÓRICA.

**L**as escrituras de trueque, cambio, ó permuta se diferencian de las de venta en que regularmente no media dnero, sino que se da una cosa por otra, excepto si alguna de las dos vale mas, que entónces ya se debe pagar el exceso: pero en lo demas deben contener las mismas clausulas que las de venta, porque realmente lo son.

Si una comunidad ú otra mano muerta trueca una finca que valga veinte mil reales por ejemplo, por otra de un seglar cuyo valor sea treinta mil reales, pagando los diez mil de exceso, deberá contribuir la comunidad el quince por ciento á la hacienda pública en cumplimiento del real decreto del año de 1795, de la cantidad de los diez mil reales que vale mas la finca que adquiere, pues el importe de los veinte mil restantes no es en sustancia nueva adquisicion que perjudique á la circulacion de raices, para cuyo resarcimiento se estableció el quince por ciento, sino una material mutacion de una finca por otra; pero el escribano no necesita apurar este puuto, sino prevenir la presentacion de la escritura para la toma de razon en la contaduría de rentas respectiva, y allí observarán las reglas que estén dadas para tales cobranzas.

El trueque, segun Febrero, es contrato consensual que *consiste en la obligacion que se imponen*

*dos individuos de entregarse reciprocamente una cosa por otra, con mútua traslacion de su dominio.* Segun la ley de partida, la permuta es lo mismo que el contrato inominado *do ut des*; mas Comes dice que se contrae la permuta, cuando se convienen las partes en dar una cosa determinada por otra tambien determinada; pero que si se diere uua cosa incierta por una cierta ó por otra tambien incierta, no será permuta, sino el dicho contrato inominado.

Puede celebrarse el trueque de dos modos: á saber, tasando las cosas que se truecan para comparar el valor de cada una, en cuyo caso se llama *estimatorio*; ó bien omitiendo esta regulacion, que suele ser lo mas frecuente, y entónces se llama trueque *simple*. En el primer caso ha lugar la queja de *lesion*; pero no en el segundo.

Conviene este contrato con el de venta, en que los contrayentes están obligados á la eviccion y saneamiento de las cosas, y en casi todo lo demas; pero se diferencian en que la venta es válida aunque sea de cosa agena, y el trueque es nulo.

Todos los que tienen aptitud para contratar, la tienen para hacer trueques; y cuantas cosas pueden ser vendidas, pueden ser trocadas.

Las causas mismas que anulan el contrato de venta, producen igual efecto en el de trueque; por cuya razon en esta escritura se insertan las mismas clausulas que en aquella para firmeza del contrato.

*Retracto es un derecho que por disposicion legal compete á alguno para rescindir la venta, y revocar y retraer á sí por el mismo precio, dentro del término prefijido por la ley, la finca ven-*



*da á otro.* Hay cuatro clases: el primero, se llama *convencional*, que es el que procede del pacto de *retroviendo* ya explicado: el segundo, el que tenia el rey para tomar por el tanto el castillo ó fortaleza que perteneciese á algun vasallo, y quisiera venderlo ó trocarlo, para lo cual se necesitaba siempre la real licencia, y el tercero se llama de *consanguinidad ó gentilicio*: y el cuarto de *sociedad ó comunión*. Y como de todos estos debe estar mas bien instruido cualquier escribano, para enterar á los compradores y vendedores, seguimos á explicarlos.

Retrato de *consanguinidad ó gentilicio*, es el que compete á los descendientes ó parientes transversales hasta el cuarto grado civil, inclusive del vendedor, para tantear ó retraer por el tanto las *fincas patrimoniales ó abolengas*<sup>1</sup>.

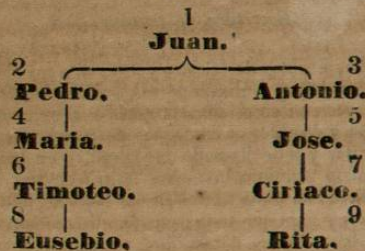
El consanguineo que quiere tantear una finca de estas, debe entregar el precio (pues no basta ofrecerlo si la venta no fué al fiado) dentro de nueve dias precisos, contados desde el, en que se celebró la venta ó el remate, si fué en subasta: jurando que la quiere para sí, y que no lo hace por malicia, sino en uso de su derecho: y si tal gestion no la ejecuta personalmente el consanguineo, puede hacerla otro extraño que tenga para ello poder especial, pues el general no es suficiente; pero si es menor de edad tiene facultad para ello su curador.

Como queda dicho arriba que el retrato de *consanguinidad ó gentilicio* es el que compete á

(1) Estas son las que el vendedor heredó de sus padres ó abuelos.

los parientes hasta el cuarto grado civil inclusive, debemos notar la gran diferencia que hay del modo de contar los grados de parentesco, por derecho *civil* ó por el *canónico*: en el civil se entienden tantos grados, como personas median consanguineas excluyendo una sola: y por el canónico se cuentan las que hay desde cada interesado hasta el tronco sin incluir este<sup>1</sup>.

(1) Lopez Fando ofrece el siguiente ejemplo, computando los grados de parentesco segun derecho civil, y figurando un árbol genealógico, de este modo.



Segun el derecho canónico que sirve para las dispensas matrimoniales, Eusebio n. 8 está en 4.º con 4.º grado de consanguinidad con Rita n. 9, porque desde cada uno de ellos hasta Juan n. 1, que es el tronco, median cinco personas, y excluyendo el tronco mismo quedan 4; pero por el orden civil estan en 8.º grado los mismos Eusebio y Rita, por ser nueve personas consanguíneas las que median entre los dos, y quitando una quedan ocho: y así dirás que el n. 7, está en 3.º con 4.º grado canónico con el 8, ó en 7.º grado civil, y así de los demas; de modo que el 4.º grado civil no pasa de los primos carnales, como lo son Maria n. 4, de José n. 5, pues son hijos respectivamente de Pedro y Antonio núms. 2 y 3, que son hermanos: cuya explicacion parece bastante para tinturar á los principiantes, mediante que si quieren instruirse á fondo puedan despues leer la obra de Febrero ú otras que tratan del asunto.



Ultimamente, el retracto de *sociedad* es el que compete al socio que tiene dominio útil ó directo en el todo ó en parte de la finca vendida: v. gr. Francisco y Antonio son dueños por mitad, ó uno de mas parte que otro de una finca, y cualquiera de ellos vende la porcion que le toca, en cuyo caso el otro puede retraerla, esto es, tantearla para reunir en sí el total dominio: y tambien sucede lo mismo cuando el dominio directo toca al uno y al otro el útil.

#### PARTE PRACTICA.

##### *Escritura de trueque.*

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Francisco y Antonio de tal, vecinos de ella, dijeron: Que le pertenecen en posesion y propiedad al expresado Francisco una viña y dos tierras contiguas de pan llevar en término de esta villa, y sitio llamado tal, tasadas en tantos pesos, y al mencionado Antonio una casa dentro de sus muros, en tal calle, valuada en otros tantos pesos, las que han determinado permutar; y para que tenga efecto, en la mejor forma que por derecho haya lugar, de su libre y espontánea voluntad— Otorgan que por sí y en nombre de sus hijos, herederos, sucesores y de quien de ellos hubiere título, voz y causa en cualquier manera, se dan recíprocamente en venta real, trueque, permuta y enagenacion perpetua: el nunciado Francisco una viña con tantas cepas de viduño blanco, y dos tierra de pan llevar confinantes con ella, de tanta cebada, sitas en el término de esta villa, en donde vulgarmente llaman tal, que lindan [*Aquí se pondrán sus linderos*], y están apreciadas por inteligentes nombrados de conformidad en tantos mil pesos, y el referido Antonio una casa sita dentro de esta villa, en tal calle [*Aquí se expresarán su fábrica, piés de sitio, linderos y demás señales conducentes*], la cual se valuó por maestros arquitectos que los otorgantes eligieron á este fin, en tantos mil pesos; cuyas tierras, viña y casa declaran y aseguran no tener vendidas ni enagenadas, y que estan libres de toda carga, hipoteca, fianza y responsabilidad; y como tales se las venden y

permutan mutuamente en los términos propuestos, con todas las entradas, salidas, usos, costumbres, derechos, regalías y servidumbres que han tenido, tienen y de hecho y de derecho les corresponden y deben corresponder, sin reservacion alguna, por el mismo precio en que las han avaluado los enunciados peritos, de que con ellas se dan respectivamente por contentos y pagados á su voluntad; y por no parecer de presente su entrega, renuncian &c. [*Aquí se pondrá la renunciacion y carta de pago como en la venta de villa, y proseguirá*]. Asimismo declaran que la cantidad en que se han estimado las referidas alhajas, es su justo precio y verdadero valor, y que no valen mas, ni hallaron quien tanto les diese por ellas; y si mas valen ó valer pueden, del mayor valor en mucha ó poca suma, se hacen reciproca gracia y donacion en sanidad pura, perfecta, irrevocable &c. [*Proseguirá como la venta hasta el fin, y se obligarán á la eviccion de lo que truecan*].

*Nota.* Si las cosas que se permutan ó alguna de ellas tiene gravámen, se expresará: si interviene dinero para igualarse, ya sea por valer menos alguna de las permutadas, ó por tener sobre sí alguna carga, y se entrega al tiempo del otorgamiento, dará el escribano fe de ello; y si no parece de presente, confesará el otorgante que lo recibió, y haberselo entregado el otro en la forma explicada en las escrituras precedentes, y ambos declaran que con él quedan igualados: que no hay lesion, y de la que haya se harán mutua gracia y donacion irrevocable en sanidad &c.

##### *Permuta de piezas eclesiásticas.*

En tal parte, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. Francisco Perez, canónigo de la santa iglesia catedral de Puebla, y D. Pedro Bermudes, que lo es de la Michoacan, ambos presbíteros, dijeron: Que por beneficio de su salud y otras justas causas que les impelen, determinaron permutar sus prebendas ó canonicatos, y para conseguirlo impetraron licencia de los reverendos señores obispos de sus respectivas diócesis, quienes fueron servidos concederla á tantos de tal mes y año, firmadas de sus manos y refrendadas de D. F. y D. F., sus secretarios, que originales se unen á esta escritura para documentarla é insertarla en sus traslados, y su literal tenor dice así: [*Aquí las licencias*]. Y usando los otorgantes, cada uno por su parte, de las licencias insertas, en la vía y forma que mas lugar haya en derecho — Otorgan que



truncan y permutan las citadas sus prebendas, para que cada uno goce y sirva desde el dia en que tome posesion, la que el otro ha gozado y servido hasta ahora, con las respectivas regalías, emolumentos, cargas y pensiones á ellas anexas, segun y como lo practican y deben practicar los demas canónigos de dichas santas iglesias sin reservacion: se desisten y apartan del derecho que á ellas han tenido, el que se ceden, renuncian y traspasan reciproca e íntegramente: se dan tan amplio y bastante poder como es necesario para tomar la posesion de sus respectivos canonicatos, sin que sea preciso que por su parte intervengan mas requisitos, ni que para ello espere el uno al otro; y suplican á los ilustrísimos señores obispos á quienes toca, que en vista de esta permuta les hagan la colacion y canónica institucion, y manden dar dicha posesion, y á los venerables señores deanes y cabildos respectivos no se la impidan ni perturben, ántes bien los tengan como sus legitimos individuos, les contribuyan con las rentas anuales, diarias, distribuciones y demas emolumentos que les correspondan, sin descuento, los admitan al uso y ejercicio de tales canónigos, así en el coro como en las juntas capitulares, y en otros actos públicos y privados que celebren, conservándoles las preeminencias de que deben gozar: juran conforme a su estado que esta permuta es simple, y que en ella no ha intervenido, interviene ni interviendra directa, indirecta, tácita ni expresamente especie de simonia, ni otro pacto ilícito reprobado por derecho: declaran que tampoco hay lesion ni engaño, por estar cerciorado del producto, utilidad y cargas de los expresados canonicatos; y si lo hubiere, del que sea se hacen mutua gracia y donacion pura, perfecta é irrevocable, con las firmezas congruentes, por lo que no quedan sujetos á responsabilidad alguna. Se obligan á no reclamar esta escritura total ni parcialmente; y si lo hicieren, á no ser oidos ni admitidos judicial ni extrajudicialmente, sino antes bien, condenados en costas. Y al cumplimiento de esto se obligan sus bienes muebles, raíces, derechos y acciones presentes y futuros; dan amplio poder á los señores jueces que de sus causas deben conocer, para que á el los compelan como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal la reciben: renuncian &c.

## CAPITULO XI.

*De los contratos verbales y de la promesa.*

## PARTE TEÓRICA.

Aunque el derecho romano exigia varios requisitos para que fuesen válidas y firmes las obligaciones de los contratos, hoy en el dia en virtud de la célebre ley 2. tit. 16. lib. 5 de la Recop. que es la ley 1. tit. 1. lib. 10 de la Nov. en la que se manda que en cualquier manera que aparezca que el hombre quiso obligarse, en efecto se le obligue, no tenemos entre nosotros las diferencias entre nudos pactos, y estipulaciones que daban tanto lugar á dudas y pleitos ruinosos. Esto supuesto, pasemos á hablar del contrato de promesa que es otro de los consensuales de que debe estar instruido el escribano, conforme el órden que hemos seguido desde el principio tratando de esta materia.

Llámase *promesa*, segun la ley de Part. *cualquiera oferta verbal ó escrita que una persona hace á otra con intencion de obligarse sobre cosa determinada que le ha de dar ó hacer*. Pueden ser puras, á cierto dia, condicionales ó mixtas. Las puras deben cumplirse cuando el juez lo manda, porque pende de su arbitrio prudente el designar el tiempo de su cumplimiento: las que se hacen á dia cierto, deberán tenerlo cuando aquel llegue: y lo mismo las condicionales, cumplida la condicion; y las mixtas que son las que se hacen con condicion y para dia cierto, cuando estén cumplidos