

no puede decirse del de sangre por ser odioso, y por lo demas que dejamos dicho. La prevencion de la ley para que se observe lo mismo en uno que otro, debe entenderse de las diligencias y solemnidades.

40. Aunque la ley ¹ no señala término para el retracto que compete al dueño directo, al superficiario y al enfiteuta, convienen los autores ² en que han de ser nueve dias. Pero si el superficiario y el enfiteuta pagan pension anual al dueño directo, tiene este dos meses de término para el tanteo.

41. El orden de preferencia en el retracto es el siguiente. Si el señor, el superficiario ó enfiteuta concurren con el consanguineo ó con el socio, ó con ambos preferirán aquellos tres á estos dos segun el orden indicado, de modo que el señor del suelo prefiere á todos; siguen el superficiario, enfiteuta y socio, y el pariente es el último en concurrencia de alguno de los otros juntos ó separados ³.

1 L. 13 tit. 11 lib. 5 de la R. ó 8 tit. 13 lib. 10 de la N.

2 Gom. en la l. 70 de Toro n. 31. Acév. en la l. 13 tit. 11 lib. 5 de la R. n. 3.

3 L. 13 tit. 11 lib. 5 de la R. ó l. 8 tit. 13

TITULO XII.

Cuando y como se paga la alcabala y el luismo por rescindirse ó deshacerse la venta.

Tit. 17, lib. 9 de la R. ó tit. 12, lib. 10 de la N.

1. Cuándo se causa la alcabala en el contrato de compra y venta, y cuándo no se debe por la disolucion voluntaria del contrato.
2. Otros casos que pueden ocurrir en el mismo contrato, y en que se debe una alcabala ó dos.
3. Del caso en que la venta se deshace por el pacto de la ley comisoria.
4. De las ventas hechas con el pacto de adiccion en dia.
5. De las que se hacen con el pacto de retrovendendo.
6. Del caso de retracto legítimo.
7. Del caso de rescision por beneficio de la ley.
8. Del de rescision por la restitucion *in integrum*.
9. De las ventas á censo redimible.
10. Lo dicho sobre la alcabala debe entenderse del luismo en los censos enfitéuticos.

1. **L**A alcabala se causa luego que el contrato de compra y venta se perfecciona, aunque la cosa no se entregue desde luego ó se de al fiado. Pero si el vendedor y el comprador disolvieren el contrato por mutuo consentimiento inmediatamente lib. 10 de la N. Matienz. en ella glos. 1. Gom. en la 70 de Toro n. 31. Castell. en la 74 n. 9 10 y 25. Greg. Lop. en la l. fin tit. 8 P. 5 glos. 4.

despues de su celebracion, ántes de haber pasado á otros negocios, no se deberá alcabala, porque se supone que no llegó á haber venta. Esto no tiene lugar cuando la disolucion fué despues de algun intervalo¹.

2. A mas de quedar perfecto el contrato, puede haber estos dos casos: 1.º Que se entregue la cosa ó el precio. 2.º Que se entregue una y otro. En el primer caso si se disuelve el contrato por voluntad de los contrayentes, se debe una sola alcabala, porque no hubo mas que una venta. En el segundo la disolucion por la causa expresada se considera como nueva venta, y así se deben dos alcabalas².

3. Cuando la venta se deshace en virtud del pacto de la ley comisoría, juzga Antonio Gomez³ que se debe alcabala, fundado en que la venta fué pura y quedó perfeccionada, y de consiguiente adquirió derecho el fisco. Pero es mas probable la opinion contraria, porque aquel pacto pro-

¹ Gutier. de Gabel. ó pract. quest. lib. 7 quest. 10. Gom. 2. Var. cap. 2 n. 31. Mol. de just. et jur. tract. 2 disp. 373.

² Mol. en el último lugar citado.

³ 2. Var. cap. 2 n. 31.

duce la resolucion de la venta como si no se hubiera hecho, de suerte que el dominio de la cosa vuelve al vendedor sin tradicion alguna, y el fisco no adquirió un derecho irrevocable sino revocable, pendiente de si la venta se deshacia ó no¹. Pero esta doctrina la entienden los autores en el supuesto de haberse constituido el pacto con palabras directas, diciéndose que si este se verificaba *no valdria la venta*, ó de otra manera semejante. Y añaden que seria lo contrario si las palabras fuesen oblicuas, como por ejemplo, si dijeran *que se rescinda* ó deshaga la venta, porque entónces, segun explica muy bien Molina, no se resuelve la venta, como si no se hubiera hecho, sino para que no tenga mas duracion, y se considera que existió.

4. En las ventas hechas con el pacto de adiccion en dia, se debe una alcabala que pagará el segundo comprador, que hizo mejor la condicion del vendedor, si él la hubo, y si no, el que la compró con este pacto.

5. Si la venta se hace con el pacto de

¹ Gutier. quest. 10 n. 10. Mol. tract. 2 disp. 378 vers. *Dubium est.* Matienzo l. 7 tit. 11 lib. 5 de la Recop. glos. 3 núm. 21.

retroviendo ó á carta de gracia, y en fuerza del pacto redime el vendedor la cosa vendida, es la comun sentencia que se debe alcabala de la venta primera y no de la retroventa que hace el comprador¹. La razon es porque siendo pura y perfecta la primera venta, el fisco adquiere derecho á la alcabala, y esta no puede quitársele por la retroventa, pues aunque por esta vuelve la cosa al dominio del vendedor, no vuelve de manera que le pertenezcan los frutos percibidos miéntras duró la venta primera; y así no es tan fundamental la rescision, que no quede algun efecto de la venta, y quedando no debe quitarse el del fisco². De la retroventa no se debe otra alcabala, porque no tanto se considera nueva venta como rescision de la primera, y en fuerza del pacto que en ella se puso. Pero si este no se estipuló al hacerse la primera venta, sino que se añadió despues, se deberia alcabala por la retroventa, porque entón- ces ántes de hacerse la adición quedó consumada del todo la venta primera, sin respecto ninguno á la retroventa, que por

¹ Gutier. *quest* 10 n. 12 y 13. *Mol. tract.* 2 *d.sp.*
374. *Gom.* 2 *Var.* cap. 2 n. 31.
² *Parlad. lib.* 1. *rer. quot.* cap. 3 §. 4 n. 9.

lo mismo debe considerarse como nueva venta¹.

6. Cuando se verifica retracto legítimo se debe solo una alcabala, porque al pasar la cosa al retrayente no se verifica nueva venta, sino que por disposicion de la ley queda este subrogado en lugar del primer comprador.

7. Si se rescinde la venta por beneficio de la ley, volviendo la cosa al vendedor sin que intervenga retracto ni pacto, como sucede en las que se rescinden por engaño en mas de la mitad del precio, ó por la acción redhibitoria, se debe alcabala², porque la venta no se resuelve en este caso por pacto, ni por el mismo derecho, sino por sentencia del juez á que dieron motivo injusto los contrayentes. Lo mismo sucede en las ventas que se rescinden por haberse celebrado con miedo justo ó por dolo incidente en el contrato³.

8. Si la venta que hizo un menor se rescinde por la restitución *in integrum*, no se causa alcabala de tal venta, porque ademas de no haber dado motivo á ello ninguna

¹ Gutier. y Mol. en lo. lug. cit.
² Gutier. lib. 7.
³ Id. id. *quaest.* 14. *Parlad. lib.* 1 cap. 3 §. 5.

culpa, la restitucion produce el efecto de que la cosa vuelva enteramente á su primer estado, como si no hubiese habido venta.

9. De las ventas que se hacen á censo redimible se dudaba ántes si se debian una ó dos alcabalas y por quien. Pero está declarado¹ que se causa una sola que la han de pagar por mitad los contrayentes, y que de la redencion nada se pague.

10. Lo que hemos dicho de la alcabala debe entenderse por identidad de razon del luismo que se paga en la venta de los censos enfitéuticos, como veremos en su lugar.

TITULO XIII.

De los logueros ó de los arrendamientos.

Tit. 8. P. 5.

- | | |
|--|---|
| 1. Explicacion de las palabras <i>loguero</i> y <i>arrendamiento</i> . | ferencia de la compra y venta. |
| 2. Definicion del arrendamiento. En qué se di- | 3. Cuándo se llama <i>alquiler</i> y cuándo <i>ajuste</i> . |
| | 4. Acepccion de las pala- |

¹ Rl. cédula de 17 de junio de 1793, ó L. 21 tit. 21 lib. 10 de la N.

- bras *arrendar* y *arrendador*. Fijase el nombre de *dueño* ó *locador* para el que da el arrendamiento, y el de *arrendador* ó *arrendatario* para el que recibe.
5. Circunstancias esenciales de este contrato: cosa cierta, precio, aptitud en los contrayentes y su consentimiento.
 6. Cosas que se pueden y cosas que no se pueden arrendar.
 7. Precio, debe ser verdadero, justo y cierto. Cuándo puede tener variación por aumento ó disminucion de frutos de la cosa locada.
 8. Cuándo no tendrá lugar la baja del precio.
 9. * El arrendatario de rentas fiscales no puede pretender descuento ni alegar lesion &c. *
 10. Del caso en que los frutos de la heredad arrendada sean dobles de los que solia producir tomando un año con otro.
 11. De las pujas en los arrendamientos de rentas fiscales.
 12. De las pujas en los arrendamientos de bienes de *proprios* y *arbitrios*.
 13. Quiénes pueden y quiénes no pueden dar y recibir en arrendamiento.
 14. Sobre el consentimiento de los contrayentes.
 15. Cuándo nacen las obligaciones de este contrato.
 16. El locador debe dar el uso de la cosa.
 17. Favor que deben las justicias al arrendatario de rentas fiscales.
 18. El locador está obligado á manifestar al arrendatario los vicios ocultos de la cosa arrendada. A satisfacer las cargas y tributos públicos que por ella se deben. A repararla. Al abono de las expensas y mejoras que han de subsistir despues del arrendamiento. A indemnizar al arrendatario en los términos que se expresan, cuando vende la