

TAVIA
FEBRERO
REFORMADO

3

1028

2
2028

FEBRERO.

FEBRERO

NOVÍSIMAMENTE REDACTADO,

CON

LAS VARIACIONES Y MEJORAS

ESPRESADAS EN EL PROSPECTO, QUE SIRVE

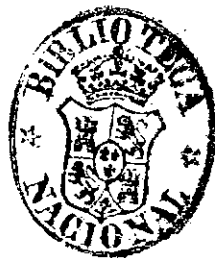
DE PRÓLOGO Á LA OBRA.

POR

D. EUGENIO DE TAPIA,

Individuo del Consejo de Instrucción pública, y Bibliotecario mayor de la nacional de esta corte.

TOMO III.



MADRID, 1845.

**LIBRERÍA DE LOS SRES. VIUDA DE CALLEJA E HIJOS,
EDITORES.**

MADRID, 1845.

IMPRESA DE DON ANTONIO YENES,
calle de Segovia, núm. 6.



CONTINUACION

DEL

LIBRO SEGUNDO.



CONCLUSION DEL TRATADO DE PARTICIONES.

TITULO XXII.

De la colacion de bienes.



CAPITULO I.

*De los diferentes modos de hacer la colacion de bienes,
y requisitos necesarios para que esta se verifique.*

1. Objeto principal de este capitulo.
2. ¿Que sea colacion?
3. ¿Cuándo, y en qué casos deberá hacerse la colacion?
4. ¿En qué casos no se deberá hacer?
5. ¿De cuántos modos puede hacerse la colacion?
6. ¿Qué fué la imputacion en un principio?
7. ¿En qué se diferencian la imputacion y la colacion?
8. Debe colacionarse la misma cosa y por su estimacion, *excepto en los casos que allí se espresan.*
9. Circunstancias que se requieren para que tenga lugar la colacion.
10. En la herencia de los ascendientes tiene lugar la colacion entre sus hijos y demas descendientes legítimos, y legitimados por subsiguiente matrimonio.
11. Entre los herederos extranjeros instituidos solos ó juntos no tiene lugar la colacion.

- 12 y 13. *No tiene lugar entre los colaterales ni entre los ascendientes.*
14. *Tampoco lo tiene con el hijo legitimado por el soberano, ni el adoptivo.*
15. *Si está obligado á colacionar el hijo ó hija excluidos de heredar por estatuto ó costumbre del pueblo?*
16. *Cuando los nietos entran á heredar al abuelo por muerte de su padre, no tienen obligación de colacionar lo que en vida les dió este.*
17. *Los nietos que recibieron algo de sus abuelos después de muertos sus padres están obligados á colacionarlo.*
18. *Los nietos tienen igual obligación que sus padres á colacionar lo que los abuelos dieron en vida á estos.*
19. *¿En qué casos no están obligados los nietos á hacer la colacion concurriendo con sus tios?*
20. *¿Si un padre que tenía hijos de dos matrimonios, y casa durante el segundo dos, debe el segundo hacer dos colaciones?*

1. Dúdase si han de imputarse en parte de la legitima las donaciones ó gastos que hacen á veces los padres cuando ponen en estado á alguno de sus hijos, ó los dedican á alguna carrera militar ó literaria, ó en otras ocasiones, sin espresar si es ó no en cuenta de la misma; ó si han de considerarse como donaciones simples, procedentes de mera liberalidad; y de consiguiente si son ó no colacionables, suscitándose con este motivo pleitos que disminuyen mucho y aniquilan las herencias. Asi, pues, deseando evitarlos, y que el contador encuentre lo que necesite en los casos que ocurran, procuraremos esponer esta doctrina con la claridad posible, no obstante la diversidad de pareceres entre los mas célebres jurisconsultos sobre muchos puntos de materia tan árdua, á causa de la antimonía ó contrariedad que por falta de discernimiento y espresion parece tienen algunas de nuestras leyes; adhiriéndonos en los casos confusos al dictámen mas conforme con el espíritu de aquellas; y dando al partidador para su gobierno reglas ciertas que verá en adelante.

2. Los hijos y demas ascendientes legitimos que sean herederos, deben llevar á particion los bienes que recibieron del caudal paterno ó materno, en vida de sus padres, para que contándoseles como parte

de su legitima, se haga la division con la debida igualdad entre todos los herederos; y esto es lo que se llama colacionar.

3. Debe hacerse la colacion, muera testado ó intestado el donante, en tres casos: primero, cuando el padre ó ascendiente mandó espresamente al hijo ó hija que la hiciese de lo que le habia dado: segundo, cuando por conjeturas aparece que la voluntad del padre fue que los bienes que habia donado se colacionasen. Y tercero, cuando se duda si el padre lo quiso ó no, pues entonces debe presumirse que quiso mas anticipar al hijo en vida su legitima que ser liberal con él, induciendo desigualdad entre los demas hijos.

4. No se hará la colacion si el padre la prohibiere espresamente; debiéndose esto entender siempre que segun nuestro derecho no escedan los bienes donados de lo que puede tocar al donatario por su legitima y mejora, pues habiendo esceso, deberá hacerla del importe de este, y restituirlo. No se imputarán por legitima ni mejora las donaciones ó gastos que tengan por objeto el ir á la guerra, estudiar ó seguir otra carrera de honor y útil á la familia y al Estado, pues estos están exentos de la colacion; como se dirá mas adelante.

5. La colacion puede hacerse de varios modos: primero; por *manifestacion*, que es presentando el donatario la misma cosa que percibió, si existe y puede colacionarla. Segundo: por *liberacion*, que es cuando solo se le prometió la cosa, y no se le entregó. Tercero: por *imputacion*, que es contarle ó imputarle en su haber la cosa colacionada para que perciba de la herencia otro tanto menos cuanto fuere el importe de aquella, á causa de no poder manifestarla por no existir, ó por carecer de facultad, para su manifestacion, como sucede en la doté de que está posesionado el marido; pues la muger se halla imposibili-

tada de verificarlo , y éste es el modo mas frecuente.

6. Fue la imputacion en un principio un remedio introducido por el derecho romano para eschuir la queja de inoficioso testamento. En virtud de este remedio podia el hijo á quien su ascendiente dejaba menos de la legitima que se le debia, intentar el suplemento de esta, con tal que recibiese en cuenta y se le imputase en ella lo que su padre ó ascendiente le habia dado. No tenia lugar cuando el hijo era preterido ó desheredado con causa legal, ó por el contrario instituido en toda su legitima; y si solo cuando el testador le dejaba menos que esta, y añadia que nada mas recibiese de sus bienes.

7. Se diferencian la imputacion y la colacion propriamente dichas; primero, en que aquella fue introducida así á favor de los hijos con objeto de que no fuesen privados de su legitima, como de sus padres para que sus testamentos no se rompiesen ni anulasen. Pero la colacion se introdujo en otro tiempo por la injuria que los hijos emancipados hacian á los que no lo estaban, y hoy se halla establecida para evitar la envidia y discordia entre ellos. Segundo: en que la imputacion no tiene lugar sino por testamento; mas la colacion así por testamento como abintestato. Tercero: en que la imputacion lo tiene, ya suceda el hijo con sus hermanos ó con estraños; pero la colacion solamente cuando suceden entre sí los hijos y descendientes legitimos; bien que ya, sucedan los hermanos entre sí ó con estraños, se llama vulgarmente colacion. Cuarto: en que todo lo que se imputa se colaciona, mas no todo lo que se colaciona se imputa en la legitima. Otras varias diferencias traen los autores, las que se omiten por importar poco al contador.

8.- Debe colacionarse, regularmente hablando, la misma cosa recibida, si existiese, y no su estima-

cion (1), pues de no hacerse así resultarían perjudicados los coherederos, si pretendieren tener derecho á ella, y les acómodase, porque por la colación se constituye hereditaria, y como tal del patrimonio del difunto; por consiguiente no debe darse al interesado contra su voluntad la estimación de la cosa en lugar de esta misma; porque si esto se permitiese se faltaría á la equidad, que fué el principal motivo de establecerse la colación. Sin embargo no hay necesidad de llevarse á colación la misma cosa recibida en los cuatro casos siguientes: 1.º Cuando los mismos interesados convienen en que se colacione la estimación. 2.º Cuando no puede colacionarse la cosa, ó hay gran dificultad en hacerlo. 3.º Si lo colacionable es de tal naturaleza que no agrada ni interesa á los coherederos. 4.º La dote, mientras subsiste el matrimonio, pues basta conferir la estimación de las cosas dotales, y no hay obligación de manifestarlas.

9. Para que tenga lugar la colación se requieren las circunstancias siguientes: 1.º Que el que la pide, y aquel á quien se pide sean de los hijos ó descendientes legítimos del difunto, cuya herencia se trata de partir, y que vengan á heredarle como tales descendientes, é inmediatos herederos, y no como agnados ó cognados más remotos que aquellos. 2.º Que los referidos descendientes sucedan por título universal de tales herederos, y no por el particular de legatarios ó fideicomisarios; pues si suceden como tales, percibirán el legado ó fideicomiso, sin obligación de colacionar la dote ó donación que recibieron en vida de sus padres ó madres, excepto que sea inoficioso el legado, en el cual procede lo que se ha dicho de la

(1) Véase lo que sobre el particular decimos en el número 21 del capítulo siguiente, con respecto á los libros.

donacion (1). 3.^a Que los bienes, cuya colacion se pretende, procedan del patrimonio de aquel á quien se hereda. 4.^a Que la cosa ó cantidad que se pretende traiga á colacion el donatario, la adquiera en vida del difunto, cuya herencia se trata de dividir, porque si la adquiriese despues de su muerte en concepto de legado, fideicomiso ú otra donacion que se confirma por la última voluntad no es colacionable; á menos que el donante mande que la reciba en cuenta de su legitima. 5.^a Que á los hijos y descendientes legitimos entre quienes se trata de verificar la colacion, sé les deba la legitima; pues de lo contrario no tendrá aquella lugar. Por egemplo, si el abuelo dotase ó hiciese donacion al nieto ó á la nieta, no están estos obligados á colacionarla por muerte del abuelo, siempre que les viva su padre; porque existiendo este no son herederos, ni se les debe legitima. 6.^o Que el hijo ó descendiente á quien se pide la colacion, quiera ser heredero, pues si renunciare la herencia, no estará obligado á colacionar lo recibido, y podrá retenerlo, advirtiéndole que si escediere de la legitima y mejora de tercio y quinto, ha de restituir el importe del esceso; y si se le prometió algo y no se le entregó, puede pedirlo, debiendo examinarse en ambos casos, si es inoficiosa la donacion.

10. En la herencia de los ascendientes tiene lugar la colacion entre sus hijos y descendientes legitimos ó legitimados por subsiguiente matrimonio, á quienes se dejó abintestato la legitima, sin que haya diferencia de sexo, emancipacion ó patria potestad; es decir, sean todos varones ó hembras, estén ó no emancipados, y fuera ó en poder de sus padres, concurren con ellos ó con otros emancipados, ó con los que no lo están, y sean ó no póstumos, si con arreglo

(1) L. 4, tit. 5, P. 6.

á nuestras leyes (1) son capaces en naciendo de heredar á sus ascendientes.

11. Entre los herederos estraños sustituidos solos ó juntamente con los hijos del testador no há lugar la colacion; pero sí entre estos solos; de modo que aunque los estraños no se colacionen entre sí mismos, no dejarán por eso los hijos de llevar á colacion lo recibido como si fueran los mismos instituidos, y de ningun estraño se hiciera mencion.

12. Tampoco há lugar la colacion entre los colaterales; porque prescindiendo de otras razones que traen los autores, las leyes que de ella tratan hablan solamente de los descendientes, y no se debe ampliar á personas de quienes no hacen ninguna mencion específica ni genérica.

13. Lo mismo debe entenderse por igual razon de los ascendientes, pues en las donaciones de padre á hijo se juzga que quiere guardar igualdad entre los hermanos, y de consiguiente que no le dona con ánimo de mejorarle; pero cuando el descendiente hace donacion á un ascendiente no es con el objeto de que haya igualdad, ni por razon de legitima, puesto que segun el orden de la naturaleza no es igualmente creible que le ha de sobrevivir. Por otra parte en el padre hay el peligro de que se deje llevar demasiado del amor hácia un hijo, que por él perjudique á los demas; cuyo riesgo no hay en el hijo respecto de su padre, y por tanto no se le prohíbe donar como á estã. Así pues, si dos ascendientes iguales en grado suceden á su descendiente, y uno de ellos recibió en vida alguna cosa de este, no está obligado á colacionarla con el otro ascendiente, ya se lo haya donado simplemente, ya con causa. Hay sin embargo algunos autores que opinan que el ascendiente deberá colacionar

(1) Leyes 1 y 2, tit. 13, P. 4; y 2, tit. 5, lib. 10, N. R.

lo que recibió en vida, si escede del tercio, de que el hijo solamente puede disponer; pero lo contrario es lo mas corriente y verdadero, dé modo que solamente deberá hacer la colacion en caso que el descendiente le haya hecho la donacion con la espresa condicion de colacionarla.

14. Tampoco tiene lugar la colacion con el hijo legitimado por el Soberano, ni con el adoptivo habiendo hijos ó descendientes legitimos, porque con estos ninguno de ellos concurre á heredar. Asimismo no la hay entre los hijos naturales, sucedan solos ó con otros legitimos, por no debérseles legitima.

15. En órden á si el hijo ó hija escludos de heredar sea por estatuto ó costumbre del pueblo, ó por haber renunciado con juramento sus legitimas paterna y materna, han de colacionar ó no lo que en vida de sus padres recibieron, se debe hacer la distincion siguiente: ó son escludos reservándoles ó no alguna porcion, ó ellos mismos se escluyeron por la renuncia: si hubo reserva, entonces como que no se les debe legitima no estarán obligados á colacionar, ni tampoco por la propia razon cuando se escluyeron por la renuncia jurada que hicieron; pero si no habiendo habido reserva á causa de que por todos derechos se les debe su legitima, y si no obstante su exclusion los instituyesen herederos sus padres, como pueden hacerlo, deberán colacionar lo que recibieron de ellos; porque con la institucion consiguen todo el derecho de que estaban destituidos, como si no hubiera habido estatuto ó costumbre ni renuncia.

16. Si habiendo dotado el padre ó hecho donacion de sus propios bienes á algun hijo ó hija, y despues de la muerte de aquel falleciere el abuelo de estos, á quien hereda dicho nieto ó nieta y sus hermanos, ó sus tíos hermanos de su padre, no tienen obligacion de colacionar la dote ó donacion, porque no se trata de partir los bienes del que la dió ó hizo,

sino los del abuelo, de quien nada hubieron, y asi solo tendrá lugar la colacion, cuando se hayan de dividir los paternos.

17. Los nietos, hijos ó hijas que recibieron algo de su abuelo ó abuela, despues de muerto su padre ó madre, están obligados á colacionarlo con los otros nietos ó con sus tios, hermanos de su padre ó madre, cuando hereden á su abuelo ó abuela, porque se les debe legitima, y es visto habérselo anticipado en cuenta de ella; á menos que se lo hubiesen dado por via de remuneracion, pues la donacion remuneratoria no es verdadera donacion, sino la satisfaccion de lo que se debe. Pero si en vida de su padre lega' el abuelo paterno á su nieta alguna cosa, no deberá colacionarla en cuenta de su legitima por muerte de ninguno de los dos, ni por la del abuelo, porque no está obligado á dotarla ni es su heredera viviendo su padre, ni de consiguiente debe suponerse que se la legó con ánimo de que la compensara con su legitima, á menos que lo espresé; y ni por la de su padre, porque este no se la dió ni salió de su patrimonio. Lo mismo sucede cuando el padre deja algun legado á su hija pupila, pues aunque está obligado á dotarla, no es de presumir que le dejase con ánimo de compensarle con su dote, porque no se halla en edad; y lo propio se verifica cuando hace el legado quien debe á cierto dia ó con condicion, antes que se cumpla esta ó llegue aquel, pues no se considera hecha con dicho ánimo.

18. Los nietos tienen igual obligacion que sus padres de colacionar lo que los abuelos dieron á estos en vida, y que por muerte de los mismos entró en su poder, porque suceden por trasmision, ocupando el lugar de su padre ó madre, los cuales lo colacionarian si vivieran; en cuyo caso los nietos hermanos se reputan en derecho por una persona para el efecto de suceder y entrar en el lugar de su padre ó madre:

y así heredarán llevando entre todos la porción que estos llevarían en caso de vivir; y cada uno de sus tíos carnales otra tanta como todos los referidos nietos, por lo que no hay disparidad de grado que impida la colación.

19. En dos casos sin embargo no estarán obligados los nietos á hacer la colación concurriendo con sus tíos á la sucesión de su abuelo: 1.º Cuando el testador instituye por heredero á un hijo suyo en su legítima y á sus nietos hijos de otro hijo en los demás bienes suyos. En este caso no tiene lugar la colación entre el hijo y nietos, ni entre estos, porque los nietos no vienen como hijos para este efecto, sino como extraños, entre los cuales no se admite la colación. 2.º Cuando los padres consumieron total ó parcialmente en su vida la dote ó donación *propter nuptias* que los suyos les dieron, y los nietos de estos por haber percibido poco ó nada de sus padres, repudian su herencia contentándose con la del abuelo ó abuela donantes que murieron después de sus padres. Este caso, que se supone muy difícil, se ejecutorió por la Chancillería de Valladolid, confirmando la sentencia del alcalde mayor de Talavera de la Reina.

20. Si un padre que tenía hijos de dos matrimonios, casó durante el segundo dos que había habido del primero, dando á uno algo menos de lo que le tocaba por su legítima materna, y á otro algo más por cuenta de la paterna, expresando lo que les entregaba por cada una, debe el segundo hacer dos colaciones, la una con su hermano entero para igualarse con él en el haber de su madre, y la otra con este y con sus hermanos consanguíneos para igualarse en el del padre de todos. Por ejemplo, la herencia de la mujer primera eran doscientos, y el padre dió al uno cincuenta y al otro trescientos. En tal caso este último colacionará con el otro cincuenta que llevó más de lo que debía haber por su madre, y se los restitui-

rá para que queden igualados, con lo cual vendrán á percibir cada uno los ciento que le corresponden por la legítima materna; y luego con su mismo hermano entero y con los consanguíneos del segundo matrimonio colacionará los ciento cincuenta restantes como percibidos á cuenta de la paterna, porque todos son herederos de un padre, cuya herencia se va á partir. Y si á entrambos hubiese reintegrado su haber materno, y dado además algo á cuenta del suyo, deberán colacionar con los consanguíneos lo recibido por cuenta del paterno, y por lo respectivo á su madre nada tendrán que colacionar entre sí por estar igualados como ni tampoco con los del matrimonio segundo en caso que á cuenta del haber de su padre nada hayan percibido.

CAPITULO II.

Bienes que deben colacionarse.

1. *Reglas que deben tenerse presentes para saber qué bienes son ó no colacionables.*
2. *Como consecuencia de la primera regla no debe colacionar el hijo el peculio castrense y quasi castrense.*
3. *Tampoco están obligados á colacionar los hijos las pensiones, encomiendas, renta vitalicia y demás donaciones que el Rey ó Reina les hubiere hecho.*
4. *Pero deberán colacionar dichas pensiones ó renta vitalicia cuando el padre las hubiere comprado al principio, aun cuando después por gracia del Rey se transfieran á sus descendientes.*
5. *No debe colacionar el hijo los bienes adventicios que hubiese adquirido con su industria y trabajo personal.*
6. *Pero deberá colacionar el lucro que adquirió con los bienes ó dinero de su padre sin poner trabajo suyo.*
7. *Si el hijo hubiese administrado los bienes de su padre á causa de hallarse viejo, ó enfermo, y los demás hermanos no trabajaron ni lucraron nada por ser menores, ó por otra causa, podrá pedir por muerte del padre sus derechos de administración.*
8. *No estará obligado el hijo á colacionar la donación que el padre ó madre le hiciere en atención á sus méritos.*
9. *Si después de casado el hijo continuase el padre reteniendo el usufructo de sus bienes adventicios, y no se lo exigiese aquel durante su vida, podrá repetirlo de sus herederos.*
10. *Los frutos de capellanía, prebenda, ó beneficio pertenecientes al hijo, y administrados por el padre, no le corresponden á este de modo alguno.*
11. *Si el padre hubiere emanci-*

- pado al hijo y dádole al mismo tiempo algun fundo, no está obligado á colacionarle.
12. No está obligada la hija á colacionar el dinero que alguno le dió voluntariamente, ó en virtud de sentencia condenatoria.
13. Tampoco está obligada á llevar á colacion la dote y donacion propter nuptias que algun extraño le dió para casarse.
14. No debe colacionar conforme á la segunda regla el hijo lo que el padre hubiese espendido en darle carrera literaria ó militar.
- 15, 16 y 17. Limitaciones que ponen varios autores á la regla anterior.
18. Sin embargo de estas limitaciones, como el padre tiene obligacion de mantener al hijo mientras este bajo su potestad, se le cargará solamente el exceso de lo que dicho padre hubiera espendido en él, manteniéndole segun su clase y calidad.
19. La protesta del padre mencionada en el número 16, debe hácerla al tiempo que envia el hijo á estudiar.
20. Tampoco están sujetos á colacion los gastos hechos por el padre para que el hijo siga alguna carrera de honor ó vaya á la guerra.
- 21 y 22. ¿Que distincion se hará para saber si son ó no colacionables los libros que el padre hubiese comprado al hijo?
23. Tampoco está obligado el hijo á colacionar lo que su padre espendió en proporcionarle algun honor inalienable.
24. Asimismo no llevará á colacion lo que sus padres espendieron en redimirle del cautiverio.
25. Ni lo que el padre pagó voluntariamente por librarte de la pena en que se le condenó por algun delito.
26. Opinion mas comun, acerca de si el hijo debe colacionar las espensas hechas por su padre en sacar bulas para obispado, canonicato u otra dignidad eclesiástica.
27. Diversidad de pareceres sobre si el hijo deberá colacionar la donacion que su padre le hizo con título de patrimonio para ordenarse.
28. No está obligado el hijo á llevar á colacion los gastos causados en su carrera, cuando los frutos de sus bienes adventicios, administrados por su padre, son suficientes para compensarlos.
29. Tampoco está obligado á colacionar los gastos de regalos que el padre le hizo cuando se casó.
30. En órden á la tercera regla debe tenerse presente lo que se dijo sobre mejoras, añadiendo que para resolver las dudas que puedan ocurrir, si las donaciones que el padre hace á sus hijos, son ó no colacionables, es preciso atender al texto literal de la ley 26 de Toro.
- 31 y 32. Modo de conciliar esta ley con la 29 y diferentes clases de donaciones.
- 33 y 34. Qué deberá tenerse presente para saber si se ha de colacionar lo que el abuelo difunto hubiere dado á la nieta viviendo el padre de esta.
35. Segun la cuarta regla deben colacionar los descendientes legítimos, los bienes, donaciones y gastos que hubieron en vida y salieron del patrimonio de sus ascendientes.
36. Las hijas deben colacionar la dote y donacion propter nuptias que han recibido de sus padres.
37. Pero esto no tendrá lugar, si se contentan con su dote y repudian la herencia.
38. Esta obligacion se amplia á

- las demas donaciones que recibieron de sus padres, por considerarse hechas por causa de matrimonio.*
39. *Tambien tienen que colacionar la dote las hijas que entran en religion y profesan.*
40. *El hijo deberá colacionar los vestidos y joyas que hubiesen dado los padres á su novia.*
41. *Igualmente colacionarán los oficios públicos vendibles que hubiesen adquirido con dinero de sus padres.*
42. *Deberán traer á colacion los hijos las donaciones que sus padres les hubieren hecho para pagar alguna deuda.*
43. *Debe colacionar el hijo que se halle en la patria potestad, el usufructo de los bienes adventicios que su padre le donó espresamente.*
44. *El hijo emancipado deberá traer á colacion, ó restituir su importe, lo que dilapidó, consumió ó sustrajo de los bienes de su padre.*
- 45 y 46. *El nieto que repudia la herencia de su padre ó madre, no está obligado á colacionar lo que estos recibieron de su abuelo.*
- 47 hasta el 56 inclusive. *¿Qué debe tenerse presente para saber si el enfiteusis es, ó no colacionable?*

1. Para saber qué bienes son ó no colacionables deberán tenerse presentes las siguientes reglas: 1.^a, los bienes propios de los hijos, como que no provienen del patrimonio paterno no deben colacionarse; 2.^a asimismo no es colacionable lo que recibieron los hijos para sus alimentos y educacion, porque esto se lo debe el padre de derecho; 3.^a, tampoco se traerá á colacion lo que el hijo hubiere recibido de sus padres por via de mejora; 4.^a, todo lo demas que hubieren recibido los hijos procedente del matrimonio del padre, y que no pertenezca á alguna de las tres clases anteriores, debe traerse á colacion.

2. Como consecuencia de la primera regla no debe colacionar el hijo su peculio castrense y cuasi castrense, que es lo que gana por honorarios de administrador ú otro oficio público, ó por ser juez, abogado, escribano, procurador, médico, maestro ó profesor de alguna ciencia, ó por tener otro empleo semejante (1). Lo propio sucede con lo que adquiera el clérigo por razon de la iglesia ó por otro medio

(1) L. 5, lit. 15, P. 6.

adventicio, esté ó no ordenado de orden sacro, si goza del privilegio del fuero; porque sin embargo que dicho orden no le exime de la patria potestad, como al obispo la dignidad episcopal, todo cuanto adquiere se reputa cuasi castrense, lo hace suyo, y como tal no debe llevarlo á colacion (1).

3. Tampoco estarán obligados á colacionar el hijo ni la hija con sus hermanos las pensiones, encomiendas, renta vitalicia y demas donaciones que el rey ó reina les hubieren hecho, haya sido ó no criado suyo el padre, aun cuando fuere por los méritos y servicios de este y á ruego y súplica suya, y aun cuando por su real permiso y gracia especial pasen á los hijos y descendientes del concesionario. Lo mismo se verificará con respecto á los réditos y rentas anuales, como juros, que el mismo padre transfiere con real licencia en su hijo ó hija; pues todas estas donaciones se reputan cuasi castrenses, y como tales pertenecen en propiedad y usufructo al donatario ó concesionario.

4. Mas si al principio compró el padre las pensiones ó renta vitalicia, aunque despues por gracia del rey se transfieran á sus descendientes, deberá colacionarlas el hijo ó hija á quien se concedieron porque como al principio no hubo liberalidad, sino un contrato oneroso, aun cuando luego la haya en la trasmision á su posteridad, no debe ser tal el efecto que se reputen donaciones puras y exentas de colacionarse; por lo que se conceptúan réditos ó intereses del capital desembolsado por el padre en su compra, y que continúan durante la voluntad del concedente como tales, y no como merced; lo cual procede tambien cuando este manda que el donatario las colacione. Si el rey hiciere donacion de una misma cosa á dos

(1) Leyes 2 y 3, tit. 21, P. 1.

sugetos en diversos tiempos, será preferido el primero en la fecha de la donacion, aunque el segundo tome antes que él la posesion de la cosa donada, al modo que en las prebendas y beneficios á que no está anejo algun cargo, administracion ú oficio, tiene la preferencia el beneficiado á quien se confieren con fecha anterior, respecto del posterior que presentó primero las letras; pero si hubiere aneja alguna administracion, no se atiende al tiempo de su data, sino al de su posesion.

5. Tampoco debe colacionar el hijo los bienes adventicios que hubiese adquirido, no con el caudal paterno, sino con su industria y trabajo personal cuya propiedad es privativa suya, aunque el usufructo pertenece al padre mientras esté bajo su potestad el hijo (1); y por consiguiente lo usufructado es colacionable, á menos que el padre haya dispuesto lo contrario. Son adventicios tambien los frutos de los bienes adventicios del hijo, que percibió despues de la tácita ó espresa remision de su padre, de modo que aquel los hace plenamente suyos, y por lo mismo no debe traerlos á colacion con sus hermanos. Puede el padre hacerle dicha remision no solo en contrato, sino asimismo en última voluntad, aunque en vida haya callado; pero se observará lo contrario si su padre ó madre le remiten los suyos propios, porque como en este caso salen de su patrimonio, y por su remision se disminuye este, deben colacionarlos.

6. Si el hijo adquirió todo el lucro con los bienes y dinero de su padre, sin poner trabajo suyo ó negocio en nombre de este, espresándolo asi en los contratos que hizo, de comunicarle como profecticio, pues viene á ser un factor ó procurador suyo, y como que comerció en su nombre, y por su

(1) Ley 5, tit. 15, P. 6.

cuenta y riesgo, debe ser todo el lucro ó pérdida para él. Pero dudándose si le adquirió con su mero trabajo, ó con los bienes de este, percibirá la mitad, y la otra será para su padre ó para su testamentaria, como sucede entre los socios, cuando uno pone el capital y otro la industria, pues no es justo que lo que el hijo gana con sus afanes y sudor, lo lleven sus hermanos sin haber trabajado. Esto se entiende solo en el caso de que su padre no le haya alimentado, porque si le alimentó y estaba bajo su potestad será todo el lucro para la testamentaria. Pero si estas ganancias se adquirieron por medio de usuras, ó valiéndose de otros medios y arbitrios ilícitos y reprobados, nada deben participar de ellas su padre ni hermanos, ni tampoco han de traerse á particion, porque el lucro adquirido ilícita y torpemente no toca al juicio divisorio, antes bien se deben restituir á su dueño, y si se ignorase este, deberán distribuir las en limosnas, ó destinarlas á otras obras pias (1).

7. Si el hijo hubiese administrado y gobernado por sí solo los bienes de su padre á causa de hallarse muy viejo ó imposibilitado, y los demas por ser menores ó por otro motivo nada lucraron ni trabajaron, podrá pedir por su muerte sus derechos de todo el tiempo de la administracion, y se le deben dar, cuyos derechos regulará el juez con prudencia y equidad, atendiendo al trabajo que hubiese empleado, y se deducirán del cuerpo del caudal como deuda contra este. Tampoco deberá llevarlos á colacion, pues no parece justo que los hermanos sin trabajo se lucren con el suyo; lo cual procede á pesar de la obligacion que tiene el hijo de servir á su padre, en lo cual se fundan algunos autores para querer privarle de los

(1) L. 2, tit. 15, P. 6, y su glosa 16 y sig.

honorarios y remuneracion que merece, y que ceda en utilidad de sus hermanos. Esta opinion sin embargo tendrá alguna fuerza en cuanto no pueda demandar á su padre en vida, pero no en cuanto á exigirlo despues de su muerte; mas para evitar dudas por la diversidad de pareceres que hay, conviene que asi lo proteste, porque de esta manera conseguirá alguna remuneracion.

8. No está obligado el hijo á colacionar la donacion que el padre ó madre le hiciere en atencion á sus méritos, siempre que sean positivos y dignos de premio, ó tales que no puedan estimarse ni pagarse con dinero; porque se conceptúa lo donado de la clase de bienes adventicios, los cuales no se colacionan, y mas que donacion se consideran remuneracion y paga de deuda, si es que por ella podia ser reconvenido judicialmente el donante, y de consiguiente como hecha á extraño. Por consiguiente no basta que sean méritos de obsequio, porque á estos se halla obligado, y por lo mismo no pueden reputarse tales; si bien para evitar la duda de si la donacion es ó no remuneratoria, y de si los servicios del hijo son de obsequio ó no, se tendrá la donacion por mejora en cuanto quepa en el tercio y quinto. Pero el hijo debe justificar los méritos, por no ser suficiente la confesion de su padre ó madre, aunque sea jurada, porque se trata de perjuicio de los demas hijos, á quienes no debe gravar en sus legitimas: bien que en este caso valdrá la confesion como simple donacion en todo aquello de que los padres pueden disponer salva la legitima de los otros hijos, en lo cual no se revocará por la ingratitud del hijo, ni por el nacimiento de otros.

9. Si despues de casado el hijo continuase el padre reteniendo el usufructo de los bienes adventicios y no se le exigiese aquel durante su vida, podrá repetirle de sus herederos y deberá deducirse como deu-

da del caudal paterno, porque debiendo atribuirse su silencio al respeto y veneracion, no se presume haber donado á su padre dicho usufructo.

10. Los frutos de capellania, prebenda ó beneficio eclesiástico pertenecientes al hijo que vive en compañía de su padre y que este administra, no le corresponden de modo alguno; porque estos bienes se reputan quasi castrenses, y asi debe dar cuenta al hijo de su administracion. No habiéndose dado y entregadoselos, compete al hijo accion de pedirla y repetirlos de los coherederos, haciendo que como deuda se deduzcan del caudal paterno; pero respecto á que el padre no está obligado á mantener al hijo cuando tiene por sí, deben bajarse y descontarse de su total no solo los gastos de administracion hechos por el padre y la décima de su producto liquido, sino tambien los que hizo en alimentarlo, darle estudios y demas; porque no es creible que teniendo bienes y rentas de que hacerlos quisiese su padre esponder de los suyos propios. Mas esta doctrina no tendrá lugar si este espresamente ordenase lo contrario, en lo cual no perjudica á los otros hijos, porque nada les quita de su caudal ni lo disminuye; y aunque no tiene obligacion de darle alimentos teniendo de lo suyo, si ha querido dárselos no deberá colacionarlos á cuenta de legitima ni mejora, pudiendo mandarlo asi su padre, como tambien que se le entreguen los frutos liquidos que percibió de sus bienes, sean ó no adventicios, como deuda contra su caudal, á pesar de que hasta su muerte nada hubiere espresado, pues en cualquier tiempo puede declarar su voluntad, por no haber ley que lo prohiba; de suerte que no mandándolo, si deducido todo sobrare algo, esto será lo que se bajará como deuda y percibirá como crédito liquido á su favor. En todo lo dicho deben proceder el juez y el partidor con justicia y equidad, atendidas las personas, la edad del hijo para ver si pudo ó no administrar

por sí, y las causas de su silencio y permiso de que su padre administrase y espendiese; y en vista de ello hacer la cuenta y deducción con conocimiento de causa.

11. Si el padre hubiese emancipado al hijo y dádole al mismo tiempo algún fundo ú otra cosa, no está obligado á colacionarle; antes bien se entiende mejorado en cuanto no esceda del tercio ni quinto, pues si escediere se estimará el exceso en parte de su legítima, á menos que al tiempo de la donación espresese que se la dá en parte de aquella, porque despues no puede imponer gravámen ni condicion.

12. No está obligada la hija á colacionar el dinero que alguno le dió voluntariamente, ó en virtud de sentencia condenatoria por haberla forzado ó violado, antes bien lo hace suyo privativamente: lo mismo procede con el que se dió al hijo por injuria que se le hizo. La razon es porque este dinero no sale del caudal de sus padres, y así no se disminuye este; ni es dado tampoco por contemplacion, méritos ni servicios de ellos, por lo que falta el motivo de la colacion.

13. Tampoco está obligada á colacionar con sus hermanos la dote y donación *propter nuptias* que algún extraño la dió para casarse, aunque este la haya entregado á su padre para que la dotase; antes bien es peculio de la misma hija, y le toca privativamente su propiedad y dominio (1). Lo mismo procede respecto de las dádivas ó regalos que algún pariente ú otro la hizo, y de los salarios que ganó sirviendo, esté ó no bajo la patria potestad, pues todos estos bienes son adventicios y solo toca á su padre el usufructo de ellos mientras la tiene en su poder; por servito haberse donado á la hija por sus méritos ó por

(1) L. 6, tit. 15, P. 6.

particular afecto que el donante la profesaba, escepto que este espresé lo contrario al tiempo de hacer la donacion. Por tanto si el padre exigió de su hija estas dádivas, salarios ó regalos y existen en su poder al tiempo de su muerte, deben separarse á este efecto del caudal paterno, y se le entregará su importe del cual nada corresponde á sus hermanos (1).

14. Conforme á la segunda regla que dimos en el número 1.º de este capítulo, no debe colacionar el hijo lo que el padre hubiese espendido en darle carrera literaria ó militar (2), porque estos gastos se consideran comprendidos en la educacion, y de ellos resulta ademas utilidad al Estado. Tampoco es colacionable lo gastado por el padre en enseñar al hijo cualquier oficio ó profesion artística por la razon insinuada, sin embargo de que varios autores tratando de este punto y de los estudios de facultades menores como de gramática, ponen á dicha regla general las limitaciones siguientes.

15. La primera es cuando el padre tiene y administra bienes propios de sus hijos, sean adventicios castrenses ó euasi castrenses, ó de cualquiera otra cláse; en cuyo caso se presume que hace de ellos dichos gastos, y por consiguiente deben estos descontarse de los mismos bienes cuando haya de entregarse al hijo, á no ser que el padre dejare dispuesto que no se le descuenten. Ni tiene ninguna fuerza la objecion que algunos hacen de que si el padre tiene en su poder bienes adventicios de la hija nunca se entiende darle ni prometerle de ellos la dote, sino de los suyos propios, porque milita diversa razon, cual es la de que el padre está obligado por derecho á dotarla precisamente de sus bienes

(1) L. 5, tit. 15, P. 6.

(2) Leyes 3, tit. 4, P. 5; y 5, tit. 15, P. 6.

propios ; por lo que siempre se entiende que le dá ú ofrece de estos la dote; y no tiene obligacion de hacer dichas espensas con el hijo, por cuya razón, consistan sus bienes en dinero ú en otras especies, se presumen hechas de ellos, y no de los del padre. En este concepto aunque no colacionará con sus hermanos en cuenta de legitima el importe de los gastos referidos, por no haber salido del patrimonio de su padre, se le descontará de sus mismos bienes cuando pretenda su tradicion, escepto que aquel mande que no se descuenten, como ya queda dicho.

16. La segunda limitacion es cuando el padre manda espresamente se imputen dichos gastos al hijo en su legitima, como si lo protesta en los términos que se dirá en el número 19, ó tácitamente se colige que tal fué su voluntad, por ejemplo, si los tuviese sentados en el libro y cuenta de sus deudores. Y no basta que lo estén únicamente en el de cuenta de gastos, porque esto solo sirve para saber lo que se espense, y no para que se infiera de ello que quiso se imputasen al hijo en legitima; pero si los padres son ricos, el hijo pobre, y los gastos moderados, no se le cargarán en cuenta de aquella, á pesar del mandato del padre, porque se comprenden en la clase de alimentos y crianza, que como veremos deben sus padres darle por derecho natural y de sangre.

17. La tercera limitacion es cuando resulta gran desigualdad entre los hijos, esto es, si lo gastado en los estudios ó enseñanza de profesion escede á la legitima y mejora atendido el valor de los bienes del padre al tiempo de su muerte, junto con el importe de lo espendido en la enseñanza; ó cuando el hijo no aprovechó en el estudio, puesto que no se consiguió el fin para que lo espendió su padre, invirtiendo en malos usos ó vicios dichos gastos, por cuyas razones se presume que el padre quiso se le imputase en su legitima. Mas en apoyo de estas escepciones no he-

mos encontrado decision alguna legal, sino solo opiniones de varios jurisconsultos.

18. Sin embargo, aun en casos de las anteriores escepciones, como el padre tiene obligacion de mantener al hijo, mientras este se halla bajo su potestad, se le cargará solamente el exceso de lo que dicho padre hubiera espendido con él, manteniéndole en su casa segun su clase y haberes, esto es, dándole comida, vestidos y demas cosas concernientes á los alimentos, los cuales no deben cargarse al hijo tenga ó no bienes propios; porque el padre debe darle lo expresado, conservarle la propiedad de los adventicios en cuanto fuese posible, aprovechándose de sus frutos que le concede el derecho. En la regulacion de los alimentos se debé proceder con justicia y equidad, y no estrictamente con mezquindad y miseria, teniendo en consideracion los haberes y calidad del donante y el estilo del pais.

19. Asimismo ha de tenerse presente que la protesta del padre mencionada en el número 16, debe hacerse al tiempo que envia á su hijo á estudiar, para que sean colacionables los gastos que hace con él, porque de lo contrario se contempla donacion pura, en la cual solo al hacerla puede imponer gravámen y condicion, debiendo esto entenderse cuando la donacion se hizo al hijo emancipado ó habido por tal, porque entonces fué incontinenti válida é irrevocable, y no si se hiciere al hijo que se halla bajo la patria potestad, pues como el padre puede revocarla hasta su muerte, podrá tambien declarar su voluntad, y mandarle en cualquier tiempo que la colacione.

20. Con respecto á otros gastos hechos por el padre para que el hijo aprenda ciencias mayores, siga otra carrera de honor y distincion, ó vaya á la guerra, tampoco estarán sujetos á colacion; porque el padre es dueño de sus bienes mientras vive, y puede gastarlos y distribuirlos á su arbitrio, sin que sus

hijos tengan accion á impedirselo, ni derecho á mas que á los que les deje; mayormente cuando ceden no solo en utilidad del mismo hijo, sino tambien en la del Estado y en honor de su familia (1); á mas de que si él siguió aquella carrera ó estudios por mandato de su padre, no es justo que le perjudique su obediencia. Y aun tiene lugar lo espuesto cuando su padre ó ascendiente le mejora espresamente; porque con esta mejora dió á entender que no quiso que los colacionase y que la hizo con el objeto de dar mayor lustre á su familia ó por otra causa semejante, por cuya razon no deberá colacionar dichos bienes.

21. Tocante á los libros que el padre hubiese comprado para el hijo, esté ó no bajo su poder, no habiendo aquel manifestado su voluntad sobre si han de colacionarse, es preciso distinguir; si el hijo es pues, doctor ó abogado que ejerce algun oficio público, no los colacionará, porque se conceptuan bienes cuasi castrenses; y asi como las armas de los militares no se colacionan (2), asi tampoco los libros dados en la formá y para el fin espuesto, porque estos se equiparan á aquellas. Si el hijo no ejerciere cargo de enseñanza ni otro oficio público, ha de tenerse en consideracion si los libros son ó no concernientes para aprender la ciencia que estudia ó profesion que sigue: en el primer caso no los colacionará (3), porque son instrumentos necesarios para aquel objeto; pero si no fueren conducentes á este, deberá colacionarlos por cesar las razones espresadas.

22. Mas para evitar disputas lo mas seguro será que asi los libros como los gastos de estudios mayores y demas se imputen al hijo en cuenta de mejora de

(1) Leyes 3, tit. 4, P. 5; y 5, tit. 15, P. 6.

(2) Leyes 3, tit. 4, P. 5; y 5, tit. 15, P. 6.

(3) Dicha ley 5.

tercio y quinto, deduciendo lo que en los precisos alimentos hubiera gastado su padre con él en su casa, y si escediesen á dicha mejora, se podrá contar el exceso en parte de su legitima. Nunca deberán colacionarse los mismos libros sino su valor ó estimacion, para que no se cause perjuicio al hijo por la particular aficion y especial conocimiento que de ellos tiene con la costumbre de registrarlos; y para saber el valor que tuviesen deberá atenderse al tiempo de la muerte de su padre ó al de la colacion, mas no al que tenían cuando se le hizo la entrega de ellos. *

23. Tampoco está obligado el hijo á colacionar lo que su padre espendió en proporcionarle algun honor inalienable y no trasmisible á sus herederos, ó alguna dignidad ú oficio público por el cual percibiere anualmente alguna renta, porque se equipara al peculio y bienes castrenses. Pero si fuere vendible y trasmisible á los herederos, deberá colacionarlo si el testador no manda lo contrario. Por igual razon tampoco se colacionarán los gastos hechos para condecorarle con el grado de doctor ó licenciado; bien que si el padre tiene en su poder bienes adventicios del hijo, se entiende hacerlos de estos, y no de los suyos propios, á menos que disponga otra cosa. Mas los gastos que el padre hace en condecorar á su hijo con el hábito de alguna de las órdenes militares, deben colacionarse á no ser que le exima de ello.

24. Asimismo no debe el hijo llevar á colacion lo que su padre ó madre espendieron por redimirle de cautiverio, ó por libertarle de otra desgracia semejante, pues es visto haberlo espendido liberalmente movidos de piedad y del afecto que le profesaban como padres, y no con ánimo de repetirlo, ni que despues de su muerte se le precisase á su colacion, de suerte que se entienda mejorado en su importe.

25. No se debe tampoco imputar al hijo en su legitima ni de consiguiente colacionar lo que el padre

pagó voluntariamente por la pena en que se le condenó ó por algun delito, pues tambien es visto haberlo hecho por piedad; á no ser que mandase lo contrario, ó que por protesta ó conjeturas, se pruebe que quiso lo colacionase, ó que la cantidad fuese de tal consideracion que gravase la legitima de los demas hijos. Pero si estos pagos ó gastos los hizo por estar obligado á ello por la ley, ó por ser fiador del mismo hijo con beneplácito de este, ó por otra causa semejante, deberá traerlo á colacion, porque no se presume habérselo donado si no lo espresa; y si tenia bienes del hijo en su poder, se entiende haberlos satisfecho de estos.

26. Acerca de si el hijo debe colacionar las espensas hechas por su padre en sacar las bulas para obispado, canonicato ú otro beneficio ó dignidad eclesiástica, útil y fructifera, la opinion comun es la negativa, fundada en que el beneficio y dignidad no se puede vender ni trasmitir á los herederos, y no pudiendo ser lo principal, tampoco lo accesorio. Otros por el contrario opinan que dichas espensas deberán colacionarse fundándose, en que no son donaciones simples procedidas de mera liberalidad, ni causales hechas por utilidad del mismo hijo, las cuales son colacionables, añadiendo que hay cierto modo de gastar con un sugeto, que es lo mismo que darle por via de dote ó donacion causal, pues por medio del gasto ademas de honor consigue utilidad para alimentarse; y asi como el padre puede repetir del hijo el gasto útil que hizo en cosa de este, asi tambien por la propia razon puede imputarle en su legitima estos gastos útiles sin los cuales no hubiera logrado el beneficio que ha de gozar y con que se ha de mantener.

27. Tambien hay diversidad de pareceres sobre si el hijo debe colacionar la donacion que su padre le hizo con título de patrimonio por ordenarse. Los que sostienen la negativa se fundan en que si lo que se

dona para la milicia no se colaciona por reputarse castrense, como queda dicho, con mucha mayor razon tampoco debe colacionarse lo que se da al hijo para que egerza el sacerdocio, cuyo ministerio es mas digno y elevado que la profesion de las armas, y que no encontrándose leyes que prevengan tal colacion, no debe hacerse á no ser que lo mande el testador. Los sostenedores de la opinion afirmativa, que parece la mas probable y justa, se apoyan en que esta es una donacion causal útil al hijo y trasmisible por su muerte á sus herederos; y en que la ley 29 de Toro habla general, indistinta y absolutamente sin esceptuar ninguna, mandando colacionar no solo las dotes y capitales, sino tambien las demas donaciones que los hijos y descendientes hubiesen recibido del ascendiente á quien han de heredar, sin que se reputen por bienes castrenses sino los libros, vestidos clericales, derechos del titulo, y gastos del viaje, asi como en el soldado el vestido, armas, caballo y lo demas necesario para ir á la guerra; pues lo que le ha de servir para alimentarse durante la vida es legitima, se debe tener por tal en uno y otro caso, y de consiguiente ha de colacionar, no disponiendo el testador lo contrario.

28. Si el padre administrase bienes adventicios de un hijo y los frutos de estos bienes fuesen suficientes para compensar los gastos causados en darle carrera, podria decirse que aunque el padre le mandase llevarlos á colacion, no estará obligado á ello, porque los frutos de sus bienes que sufragaron para hacerlos, ceden en honor de la familia y en utilidad del Estado, y seria cosa injusta que despues de percibirlos enteramente su padre, se utilizasen sus hermanos de ellos sin ser suyos ni de su padre los bienes que los habian producido imputándose y colacionándose las mencionadas espensas, del mismo modo que si no hubiera tenido ningunos. Sin embargo debe advertirse que si el padre lo mandase, deberá colacionar no

todo el importe de ellas, sino lo líquido que quede, deducidas las que su padre haría con él en su casa; porque el padre en virtud de la ley y de la patria potestad adquiere todos los frutos de los bienes adventicios de su hijo, bajo la obligacion de alimentarle y educarle, y así se tienen por suyos patrimoniales y se juzga que suple á su hijo de su propio caudal dichas expensas. Por consiguiente mandando el padre que las colacione sea al tiempo que le envia á seguir su carrera, ó en su última disposicion, ó coligiéndose lo mismo de su voluntad de algun modo, deberá colacionarlas, como si no tuviera ningunos bienes; pues más injusto sería que el padre los adquiriese todos en propiedad y usufructo, como por derecho romano antiguo sucedia.

29. No tiene obligacion de colacionar el hijo los gastos de regalos que el padre hizo cuando aquel se casó, ni otros que por convite ó lucimiento y honor, y celebridad de su boda, ó por celebrar misa nueva se hubieren hecho: lo primero porque estos los hacen de su propia voluntad, por esplendor, fausto ó vanidad, y no son necesarios para la perfeccion ni validacion del matrimonio ó del ministerio sacerdotal, antes sí voluntarios y supérfluos: lo segundo, porque ninguna ley manda que se colacionen; y lo tercero porque de dichos gastos igual utilidad resulta al hijo que al padre y demas familia; fuera de que no tiene facultad ni para impedirlos, ni para compeler á su padre á que los haga por hallarse bajo su poder. Y lo espuesto procede aunque el hijo tenga bienes propios de que se puedan sufragar, pues aun entonces se conceptua que el padre los hace de los suyos, porque ceden en su honor á no ser que poseyendo este los bienes, el hijo espresase que no queria hacer estos gastos de su propio caudal sino de dichos bienes adventicios.

30. En orden á la tercera regla debe tenerse pre-

sente lo que se dijo sobre las mejoras en el capítulo 4, título 4, del libro 2.º, añadiendo ahora que dudándose muchas veces, por no haberlo expresado el padre, si lo que dió al hijo fué con intencion de imputárselo en su legitima para colacionarlo, ó en concepto de mejora para no traerlo á colacion, es preciso atender al testo literal de la ley 26 de Toro (1) que dice así: «Si el padre ó la madre en testamento, ó en otra cualquiera voluntad, ó por otro algun contrato entre vivos, hicieren alguna donacion á alguno de sus hijos ó descendientes, aunque no digan que los mejoran en el tercio ó en el quinto, entiéndase que los han mejorado en el tercio y quinto de sus bienes.»

31. Para conciliar esta ley con la 29 de Toro (2) que dice que cuando algun hijo ó hija viniere á heredar ó partir los bienes de su padre ó de su madre ó de sus ascendientes, sean obligados ellos y sus herederos á traer á colacion y particion la dote y donacion *propter nuptias* y las otras donaciones que hubieren recibido de aquel cuyos bienes vienen á heredar; es necesario distinguir de donaciones. Hay donaciones simples ó voluntarias que provienen de mera liberalidad del padre, sin que para hacerlas intervenga causa ni obligacion alguna. Estas donaciones no son colacionables, porque regularmente son de corta cantidad, y tambien porque se contemplan hechas sin ánimo de que se compensen en la legitima, y se reputan por mejora, aplicándose primero al tercio, despues al quinto y lo que sobrare á la legitima. Pero esta doctrina se limita en tres casos: primero: cuando el padre hace la donacion al hijo emancipado, pues vale incontinenti, y es colacionable, excepto que espresé que no quiere la colacion; aunque por

(1) L. 10, tit. 6, lib. 10, N. R.

(2) L. 5, tit. 3, lib. 10, N. R.

el contrario haciéndola al que está en su poder, no es válida á menos que se confirme con su muerte. Segundo: cuando de no colacionarse la donacion simple resulta gran desigualdad entre los descendientes; y tercero, cuando el donante manda en la misma donacion que el donatario la colacione; en cuyo caso cesa toda duda, y no hay mejora.

32. Hay tambien donaciones causales, que son aquellas que hace el padre en atencion á alguna causa necesaria, ó por lo menos útil y piadosa que á ello le impele; y deben colacionarse porque se presume que las anticipó en cuenta de legitima, por no haberlo hecho de espontánea liberalidad, á no ser que disponga lo contrario, ó se entienda por sus palabras que quiso mejorar al hijo. Asi lo indica la citada ley 29 de Toro, que habla primero de la legitima que del tercio y quinto en estas palabras. «Y para se decir la dicha dote inoficiosa, se mire á lo que escede de su legitima y tercio y quinto de mejora. «Mas por el contrario en las donaciones simples de que hablamos antes, se hace mencion del tercio y quinto antes que de la legitima, porque quiere se imputen en aquellos primeramente. «Y si de mayor valor fuere, mandamos que vala fasta la cantidad de dicho tercio quinto y legitima.» El orden de las palabras concilia ambas leyes, y da á conocer de qué donaciones habla cada una.

33. En cuanto á si ha de colacionarse lo que el abuelo difunto hubiere dado á la nieta viviendo el padre de esta, deberá tenerse presente que si el abuelo la hubiese dotado por sus méritos ó por particular afecto que la profesaba, como suele suceder especialmente habiéndola criado, y no por consideracion á su hijo, no tiene esta obligacion de colacionar la dote; porque no fue dada en contemplacion de él, ni el abuelo debe legitima á la nieta viviendo el padre de esta; y aun cuando la misma entre á suceder al prime-

lo por fallecimiento de su padre, no deberá colacionar dicha dote, por cuanto hereda en representacion de este, quien no tenia tal obligacion por el motivo indicado, y asi se presume haber legado el abuelo á la nieta el importe de la referida dote. Lo mismo deberá entenderse en cuanto á la donacion *propter nuptias* ú otra hecha por el abuelo á su nieto.

34. Pero si el abuelo dotare á la nieta, ó hiciere donacion al nieto por consideracion al padre de cualquiera de los dos, tendrá esta obligacion de colacionar dicha dote ó donacion, cuando se dividan los bienes del referido abuelo computándosele en parte de su legitima, porque se conceptúa haberse dado primero á él como persona mas próxima, y por cuyo conducto pasó despues á sus hijos; y luego el hijo ó hija la colacionará tambien cuando se parta la herencia de su padre porque inmediatamente salió de su patrimonio, puesto que se le dió por su mera contemplacion: lo mismo deberán practicar dichos hijos si suceden con sus tios carnales ú otros nietos á su abuelo por haber muerto antes su padre. En caso de duda se presume que la dote ó donacion fue hecha por respecto de sus padres y no por ellos.

35. Segun la cuarta regla deben colacionar los descendientes legítimos en cuenta de sus legítimas los bienes, donaciones y gastos que hubieron ó hicieron en vida y salieron del patrimonio del ascendiente de cuya herencia se trata, si la aceptan (1). En estos bienes no solo se comprenden los muebles y raices, sino tambien las deudas, derechos y acciones que los ascendientes tienen á su favor y donan á sus descendientes; todo lo cual se entiende no mandando lo contrario el donante, ó no coligiéndose de su voluntad, y no siendo gastos y donaciones para fines de ho-

(1) L. 3, tit. 15, P. 6.

nor y privilegiados, pues estos están exentos de colacion, como queda dicho.

36. Asi pues, deben las hijas traer á colacion con los coherederos la donacion propter nuptias que han recibido de sus padres, si aceptan su herencia (1) porque estas donaciones se hacen por causa necesaria, y no por pura voluntad pues el padre puede ser compelido por derecho (2) á dotar á sus hijas, y como no son donaciones simples, se deben imputar en la legitima, y en este concepto colacionarse (3). Tienen esta obligacion aun cuando para ello no las requieran sus hermanos ó los coherederos, porque la persona que está obligada á colacionar, si pide la parte que le toca en la herencia, debe ofrecer la colacion. Asimismo deben colacionar la dote, aun cuando fuesen únicas cuando se las entregó, y aunque el padre la hubiere entregado al yerno, porque si la dió á un tercero para que este se la entregase á aquel ó á su hija, y no llegó á poder de estos, sino que se consumió ó perdió en poder del tercero, no está obligado á colacionarla; por cuya razon recibirá su legitima íntegra debiendo los coherederos imputar la pérdida á su padre, y no á ella ni á su marido (4); pues como se ha dicho ya, no se colaciona sino lo que se posee, ó se recibió mediata ó inmediatamente de aquel cuya herencia se intenta dividir.

37. Pero si la hija se contenta con su dote, y repudia la herencia, no tendrá obligacion de colacionarla (5), á no ser que esceda de la legitima que pueda corresponderla, atendido el importe de los bienes de

(1) Dicha ley 3.

(2) L. 3, tit. 11, P. 6.

(3) L. 3, tit. 15, P. 6.

(4) L. 13, tit. 11, P. 4.

(5) L. 5, tit. 7, lib. 10, N. R.

su difunto padre al tiempo de su muerte; pues en este caso deberá restituir el exceso á los coherederos, porque en ninguna cosa pueden ser mejoradas las hijas por título de dote ni de casamiento, ni de ninguna otra manera, por contrato entre vivos; y así no le compete la elección de tiempos que permite la ley 29 de Toro, por estar corregida en esta parte por la Pragmática de Madrid.

38. La obligación de colacionar las hijas la dote que sus padres les dieron para casarse, se amplía á las demás donaciones que estos las hacen, porque se contemplan donaciones hechas por causa de matrimonio como la misma dote; y no pudiendo en este concepto ser mejoradas por contrato entre vivos, deben traerlas á colacion y particion. También deben colacionar las hijas las donaciones hechas por otras personas en contemplación á su padre; porque se conceptúa que si no hubiera sido por su respeto no se las hubiesen hecho.

39. No solo comprende á las hijas que se casan la obligación de colacionar la dote que les dieron sus padres, sino también á las que entran en religion y profesan. Algunos son de opinión que estas dotes se dan á los monasterios en lugar de alimentos, según el santo Concilio de Trento (1); porque de darse en otro concepto se comete simonia, y que de consiguiente no hay obligación á llevarlas á colacion, como tampoco la hay con respecto á los alimentos que se dan á los hijos. Pero sin embargo de estas razones debe colacionarse; pues aunque los alimentos den causa para dicha dote no sigue la naturaleza de tales, sino que se considera como la dote secular, la cual se dá también por razon de alimentos. Asimismo debe colacionar la religiosa lo que sus padres le dieron

(1) Sess. 15, cap. 16.

ademas de la dote como son el vestido con que entra en el monasterio, la cama y demas muebles á menos que estén especialmente exceptuados.

40. El hijo deberá tambien colacionar como donacion necesaria no solamente lo que recibió para casarse de aquel cuya herencia se trata de partir, sino tambien los vestidos, joyas ó preseas que hubieren dado los padres á su novia ó esposa, háyanse ó no consumido ó gastado, porque en duda se presume que se los dieron por contemplacion del mismo hijo, y en cuenta de su legitima.

41. Igualmente deberán traer á colacion los hijos los oficios públicos vendibles que hubieren adquirido con dinero de sus padres, contándoseles en su legitima, no el mismo oficio, porque es indivisible y meramente personal, sino el capital que costó regulado el liquido producto que deja al tiempo de la muerte del padre. Lo propio sucede cuando consta que el Soberano á ruegos del padre y por su mera contemplacion, lo concedió al hijo. Pero si los tales oficios no son vendibles, ó por lo menos trasmisibles, no se deben colacionar.

42. Aunque segun la ley 26 de Toro parece que no deberán la hija ó hijo colacionar en cuenta de su legitima las donaciones que sus padres les hubieren hecho para alimentos ó pagar alguna deuda ó con otro fin urgente despues de haberle dado dote á aquella ó capital á este, la traerán sin embargo á colacion del mismo modo que la dote y capital, si los padres no dispusiesen lo contrario; porque es donacion causal hecha por necesidad, habiendo habido para este aumento la misma causa que para la primera; y porque es visto que sus padres quisieron anticiparles en cuenta de su legitima aquella otra cantidad; pues la citada ley se entiende, segun la mas comun y segura opinion, en las donaciones simples, las cuales no son colacionables, y no en las causales.

43. Debe colacionar el hijo que se halla en la patria potestad, el usufructo de sus bienes adventicios que su padre le donó espresamente, si este tiene recogidos los frutos y está hecho dueño de ellos, porque se estiman en este caso como profecticios, por haber el padre adquirido su dominio, á menos de mandar que no los colacione, como en cualquier tiempo lo puede hacer, por no haber ley que se lo prohíba. Pero si se los donó tácitamente, permitiéndole que los llevase despues de cogidos, sin oponerse á que los percibiese, no está obligado á traerlos á colacion, ni sus hermanos inquietarle acerca de ella. No obsta decir que se colaciona la simple donacion hecha al hijo de familia por su padre en vida, que es revocable, y se confirma con la muerte del donante; porque esto se entiende en la que hace de sus cosas propias, no en la remision del usufructo de los bienes adventicios del hijo, en la cual nada dá de lo suyo, porque la ley concede dicho usufructo con la condicion tácita de si quiere adquirirle.

44. Si el hijo emancipado dilapidó, consumió ó sustrajo los bienes de su padre en vez de cuidarlos y conservarlos deberá traerlos á colacion ó restituir su importe; pero si estuviese bajo la patria potestad, podrán los herederos conseguir el reintegro por medio de la compensacion ó retencion de otro tanto cuanto destruyó, lo que en realidad viene á ser lo mismo.

45. El nieto que repudia la herencia de su padre ó madre, no está obligado á colacionar con sus tíos lo que sus padres recibieron de sus abuelos, y por haberlo consumido no entró en su poder por las razones siguientes: 1.^a porque viene á heredar á estos por su propio derecho y persona, y por remocion de la de su padre ó madre, ocupando su lugar como primero en grado, y no por trasmision y puede renunciar la herencia. 2.^a Porque la colacion solo tiene

lugar cuando lo que se goza ó posee se recibió mediata ó inmediatamente de aquel cuya herencia se va á partir, y no habiendo percibido nada el nieto de su abuelo, es consiguiente que nada debe colacionar; y 3.ª porque la colacion es gravámen personal, que debe sufrir únicamente el que percibe la utilidad; y como el nieto ninguna tuvo por no haber llegado á sus manos cosa alguna de sus padres ni abuelos, es evidente que si renuncia la herencia nó debe colacionar lo que su padre ó madre consumieron; y así no hay mérito para que en este caso se considere y subsista la razon inductiva de la colacion.

46. No obsta el decir que el nieto estando en grado mas distante que sus tios se hace de mejor condicion que ellos; porque nada tomó de su abuelo; y para sucederle se puso en el primero, y es tan heredero forzoso suyo como ellos; fuera de que no tiene la culpa de que su padre muriese antes y consumiese lo que recibió. Tampoco obsta el que se alegue que á no ser por su padre, no heredaría á su abuelo; pues así como en un mayorazgo no lo recibe el hijo del padre sino del fundador, tampoco el padre es causa para la sucesion de los bienes del abuelo, porque la cuota de su legitima depende de la disposicion de la ley. Ni obsta últimamente el que sus tios son perjudicados en las suyas, porque no se les deben hasta que su padre muere, el cual pudo haber gastado en vida todos sus bienes; y como por su muerte no existen otros en su poder ni en el de su nieto, es lo mismo que si él los hubiera consumido en sus urgencias; por lo que deben contentarse con lo que se les deje, como el nieto se contenta; y así parecen para la herencia, al modo que si existieran la aumentarían. Lo mismo se debe practicar cuando el padre dá á su hijo ó hija en dote ó en donacion cierto capital puesto en fondo vitalicio, que con su muerte precedida á la del padre, espiró, y el nieto viene á he-

redar á su abuelo donante con sus tíos, porque existe idéntica razon para con él. Pero si el nieto recibiere algo de su padre ó madre, deberá entonces colacionarlo con sus tíos.

47. Acerca de si el enfiteusis es ó no colacionable, debe tenerse presente que si es de *nominacion* por ciertas vidas, y el enfiteuta no le compró, y en vida nombra á su hijo para que le goce, no tiene este obligacion de colacionarle, cuando su padre no fue el primero que adquirió; porque nada recibe de él, sino del señor del dominio directo que lo concedió al primero, ni tampoco cuando el padre le eligió en su testamento, porque esta eleccion hace las veces de legado, y lo que se deja en última disposicion no se colaciona.

48. Mas si el padre lo adquirió deberá el hijo colacionarlo; porque se entiende concedido á este con quien contrajo el señor del dominio directo, y no con aquel á quien tal vez no conoció, ó acaso no habia nacido antes, por lo que no se presume tenerle afecto; y lo mismo sucede aunque se conceda al hijo, si en la donacion se espresó que se hacia por contemplacion y respetos del mismo padre.

49. Y si el padre le compró deberá tambien el hijo nombrado colacionar el precio desembolsado, porque cuanto pagó el padre tanto disminuyó de su caudal para conseguirlo, y por consiguiente si no lo hubiese comprado quedaria su importe á todos sus hijos para dividirlo entre sí; por cuya razon es justo que el hijo que sucede en todo él, le colacione, para que de este modo no haya desigualdad, ni sus hermanos sean perjudicados en sus legítimas. No obsta que el enfiteusis no pasa al hijo hasta que el padre fallece, y que las cosas adquiridas despues de su muerte no son colacionables, segun se ha dicho porque el precio salió de su caudal en vida, y no le dejó en disposicion última; por lo que debe co-

lacionarle, no mandando el padre lo contrario.

50. La obligacion de colacionar el precio tiene lugar en el caso de que el padre renuncie el enfiteusis en el señor del dominio directo, para que le conceda al hijo, y este no se halle obligado á colacionarlo; pues no es justo por ningun motivo que semejante fraude tenga efecto en perjuicio de los demas hijos. Asimismo tiene lugar aunque el padre comprador sea el último llamado á su obtencion, é impetre del señor del dominio directo que le renueve en favor de su hijo, porque con el dinero satisfecho no solo es visto comprar el enfiteusis, sino tambien el derecho de pedir su renovacion; y porque el enfiteusis renovado, es el mismo continuado, y no otro nuevo.

51. Igualmente tiene lugar, aun cuando el enfiteusis se haya concedido al hijo en remuneracion de los servicios hechos por su padre al señor de él, si estos son obligatorios y dignos de ser remunerados; porque la accion que se adquiere por servicios, se reputa como las demas acciones y derechos. Finalmente tiene lugar dicha colacion en el importe de las mejoras ó aumentos hechos por su padre en la finca enfiteútica, si el hijo quiere ser heredero; porque si repudia la herencia, no está obligado á la expresada colacion, aunque si el importe de los aumentos excede á la legitima y mejora, deberá restituir el exceso á los coherederos, atendido aquel y el valor de los bienes del padre al tiempo de su muerte.

52. Lo que se ha dicho de las mejoras ha de entenderse de las útiles que aumentan el valor de la finca, y no de las que solo se hicieron para conservar-la y entregarla tan buena como se recibió, porque como necesarias deben hacerse, ni tampoco de las que el comprador y sus sucesores estuvieron obligados á hacer en virtud del contrato enfiteútico.

53. Si el padre no solo nombra al hijo, sino que

en vida le entrega la finca enfitéutica, deberá colacionarla, aunque no se hubiese comprado ni mejorado, porque con la adquisicion del enfitéusis se disminuye el patrimonio, y por consiguiente esó menos quedaria que repartir entre los demas herederos, lo cual no seria justo. No obstante, segun la ley 26 de Toro, se entenderá mejorado el hijo agraciado con el enfitéusis en cuanto quepa en el tercio, quinto y legitima.

54. Asi como el hijo debe colacionar al tiempo de la particion de los bienes de su padre el enfitéusis de *nominacion* que este compró, asi tambien el nieto hijo de aquel cuando se efectúa la de los del suyo, pues hay la misma razon, porque á no haberle comprado hubiera dejado mas caudal; lo cual procede aunque el abuelo nombre al nieto.

55. Si el enfitéuta nombrase á un extraño para el goce del enfitéusis mejorado, no deberá pagar este las mejoras; porque se presume habersele dado con ellas, y únicamente en caso de haberlo, devolverá el exceso de lo que se le permite disponer teniendo descendientes legitimos, que es del quinto; pero si antes tuviese donado este á otro, y el nombrado quisiere la finca enfitéutica con las mejoras, tendrá que pagar su importe, no por razon de colacion, pues los extraños no colacionan, sino porque el donante no puede disponer de mas que de un quinto en vida y muerte en perjuicio de las legitimas de sus descendientes.

56. En cuanto al enfitéusis ó censo perpétuo, si el padre donó en vida á algun hijo, ó dió en dote á alguna hija la finca enfitéutica, deben colacionarla del mismo modo que si les hubiese dado otra cualquiera de su patrimonio sin la mas leve diferencia, bajando su carga ó pensión; porque se conceptua finca patrimonial ó de la herencia paterna, y como tal es divisible entre todos, por lo que quien antes la recibe, debe traerla á particion con los herederos, no man-

dando lo contrario el testador, ó no mejorándole tácita ó espresamente en su importe. Y si el testador no dispuso en vida de la finca enfitéutica, y cuando la tomó en enfitéusis, fué con la obligacion de no poderse partir ni dividir nunca, segun suele pactarse en este contrato, como que la finca es parte de la herencia que dejó, se adjudicará á uno de sus hijos, bajando el importe de todo el gravamen enfitéutico, y si no le cupiere en su haber, restituirá el mayor valor á los coherederos.

CAPITULO III.

De la accion para pedir y hacer la colacion: tiempo á que ha de atenderse para ver si la donacion es ó no inoficiosa, y precio por que se han de colacionar los bienes donados.

- | | |
|--|--|
| 1. <i>La accion de colacionar y pedir la colacion, ¿á quien compete?</i> | <i>narse los bienes cuando son muebles ó semovientes, ó constan de número, peso ó medida?</i> |
| 2. <i>Lo que debe tenerse presente para ver si la dote y demas donaciones son inoficiosas.</i> | 7. <i>¿Si debe colacionarse el valor de los bienes que no existen, por haber perecido?</i> |
| 3 y 4. <i>¿Por qué precio deben colacionarse los bienes donados?</i> | 8. <i>¿Si la hija que colaciona su dote, deberá traer á particion los frutos de ella?</i> |
| 5. <i>¿Si deberá colacionarse la finca mejorada por la industria del hijo ó de la hija?</i> | 9. <i>¿Si deberá el hijo los frutos de lo que le han donado y entregado en vida de sus padres?</i> |
| 6. <i>¿De qué modo deben colacionarse los bienes cuando son muebles ó semovientes, ó constan de número, peso ó medida?</i> | |

1. La accion de colacionar y pedir la colacion no solo compete al mismo interesado á cuyo favor debe esta hacerse, sino tambien á su heredero, contra el que está obligado á colacionar y su heredero, de modo que esta es una de aquellas acciones que se dan activa y pasivamente. Esta accion puede intentarse ó implorando el oficio del juez, ó entablando la accion

estipulatoria, si se estipuló que el donatario hubiere hecho la donacion.

2. En cuanto al tiempo á que debe atenderse para ver si la dote, donaciones *propter nuptias* y demas que deban colacionarse son inoficiosas, bastará tenerse presente la ley 29 de Toro (1), la cual está tan terminante sobre este punto, que para resolver cualquiera duda que ocurra, bastará copiar al pie de la letra sus palabras, que son las siguientes. «Cuando algun hijo ó hija viniere á heredar ó partir los bienes de su padre ó de su madre, ó de sus ascendientes, sean obligados ellos y sus herederos á traer á colacion y particion la dote y donacion *propter nuptias*, y las otras donaciones que ovieren de aquel cuyos bienes vienen á heredar. Pero si se quieren apartar de la herencia, que lo puedan hacer, salvo si la tal dote y donaciones fueren inoficiosas, que en este caso mandamos que sean obligados los que las recibieren, así los hijos y descendientes en lo que toca á las donaciones, como las hijas y sus maridos en lo que toca á las dotes (puesto que sea durante su matrimonio), á tornar á los herederos del testador aquello en que son inoficiosas, para que lo partan entre si. Y para se decir la tal dote inoficiosa se mire á lo que escede de su legitima, y tercio y quinto de mejoría, en caso que el que la dió podia hacer la dicha mejoría, cuando hizo la donacion ó dió la dicha dote (2), habiendo

(1) L. 5, tít. 3, lib. 10. N. R.

(2) Esta ley está corregida en cuanto á la dote por la ley 6, tít. 3, ley 10. N. R. llamada comunmente la Pragmática de Madrid. En esta se previene que ningun padre pueda dar ni prometer por via de dote ni en razon de casamiento á su hija tercio ni quinto de sus bienes, ni pueda esta entenderse tácita ni espresamente mejorada por ningun contrato entre vivos directa ni indirectamente.

consideracion al valor de los bienes del que dió ó prometió la dicha dote , al tiempo que la dicha dote fué constituida ó mandada , ó al tiempo de la muerte del que dió la dicha dote ó la prometió , dó mas quisiere escoger aquel á quien fué la dicha dote prometida ó mandada. Pero las otras donaciones que se dieren á los hijos , mandamos que para se decir inoficiosas , se haya consideracion á lo que los dichos bienes del donador valieren al tiempo de su muerte.»

3. Para saber por que precio ó valor deben colacionarse los bienes donados ó dados en dote por el ascendiente á sus hijos ó descendientes , ya existan ó no , debe tenerse presente que si la finca raiz dada en dote ó donacion *propter nuptias* se hizo mas preciosa por efecto del tiempo ó de otras circunstancias , y no por obra ni trabajo del que recibió los bienes , deberán estos colacionarse con todo el valor que entonces tengan , siempre que sean raices ó fincas cuyo aprecio no se hizo al tiempo de entregarlas el padre. Por el contrario , si por el mismo tiempo , y no por dolo ni culpa suya se hubiese deteriorado y disminuido su valor , la colacionará tambien por el intrínseco que tenga al hacerse la colacion ; pues el que está á la utilidad debe estar tambien á las pérdidas ; prescindiendo que de colacionarlo en la forma espuesta no resulta desigualdad , ni se irroga perjuicio á los herederos , porque la hija puede pedir el aumento de su legítima cuando su padre muera , si los bienes que dejó lo tuvieron , atendiéndose para regular el valor de esta al tiempo de dicho fallecimiento ; y asi como puede pedirlo si se aumentaron con el tiempo , asi es justo tambien que colacione en cuenta de su legítima el mayor valor de la finca adquirida , debido á la obra del tiempo como antes se ha indicado. Lo mismo procede con respecto al hijo á quien el padre donó en cuenta de su legítima alguna finca ó cosa raiz no apreciada.

4. Si se le dió la finca apreciada con estimacion que causó venta, aunque ninguna ley prescribe en qué términos se ha de colacionar, no obstante, siguiendo lo que ordenan las que tratan acerca de la restitucion de la dote que debe hacer el marido, debe colacionarla por el valor en que se estimó cuando la recibió, si entonces no se pactó otra cosa. La razon es, porque en el hecho de haberse valuado, es visto, habersele dado el precio consignado en ella, y convenido entre los contrayentes que habia de colacionar su estimacion, por haberla recibido en cuenta de su legítima y no la finca: por la misma razon el daño que hubiere en esta, habrá de pertenecer al donatario ó dotada, y no á su padre, así como el aumento de su valor, si lo tuviese. Y si el padre hubiese hecho mejora posterior no se deducirá de su importe, segun disposicion de la ley 25 de Toro.

5. Si la finca se hizo mas preciosa por la mera industria ó trabajo del hijo ó hija, como por ejemplo, si estaba erial, y despues que la recibió la plantó de viñas, olivos etc., no se colacionará aquella sino solo el precio que tenia cuando se le entregó apreciada; pero si la entrega se hubiere hecho sin aprecio se colacionará la finca misma sin el valor de la mejora, la cual como trabajo suyo le toca privativamente.

6. Siendo los bienes muebles, semovientes ó de los que consisten en número, peso ó medida, si se hubiesen apreciado al tiempo de la entrega, se colacionarán por este mismo precio, aunque entonces valgan mas ó menos; porque habiéndose trasladado el dominio, es de cuenta del que los recibió su aumento ó deterioro; mas no habiéndose apreciado, se colacionarán por el valor que tengan al tiempo de la particion; porque en este caso se presume que son del difunto, y que existen como tales en su herencia.

7. Si los bienes dados en dote ó donados sin es-

timacion hubiesen perecido despues de la muerte del donante sin dolo ni culpa del donatario, no deberán colacionarse; porque la obligacion de colacionarlos se entiende siempre si existen; pero no se dejan de existir por obra del acaso. Pero si perecen por dolo ó culpa del hijo ó hija despues de muerto su padre, deberán colacionarse, como si no hubieran perecido, por el valor que tenian cuando los recibieron; porque el que por dolo ó culpa suya deja de poseer, se conceptua en derecho por poseedor. Mas si dichos bienes no estimados perecieron en vida del padre sin dolo ni culpa del hijo ó hija, no los colacionarán estos, ni dejarán por eso de ser admitidos á la herencia con igualdad á los demas herederos.

8. La hija á quien su padre dotó en vida, no tiene obligacion de restituir los frutos que produjo la finca dotal antes de la muerte de aquel, ni tampoco los frutos producidos despues de dicho tiempo, pues desde que se le entregó la finca la hizo suya, y pudo disponer de ella como propia; pero si la dote resultare inoficiosa, debe esta colacionar los frutos que hubiere producido la parte escedente de los bienes dotales, y si la dote consistió en dinero, igual parte de sus intereses, porque no pudo ser mejorada en razon de casamiento. Mas esta restitucion ha de entenderse desde la muerte del padre, y no antes; pues hasta entonces se ignoraba si la dote era inoficiosa, y como poseedora de buena fué la hija en vida del padre, hizo suyos los frutos. No obstante, si el padre revocase en vida el exceso de la dote, haciendo saber á la hija ó al yerno la revocacion, desde entonces deberán restituir los frutos de la parte escedente, porque se constituyen poseedores de mala fé.

9. Por lo que respecta á la donacion hecha al hijo, debe advertirse que si lo donado escediere á su legitima y mejora, deberá restituir desde que fué interpelado, y se le hizo saber que la donacion era ino-

ficiosa; pues desde entonces se hace poseedor de mala fé; pero si no hubiere esceso en la donacion, hará suyos los frutos, asi antes como despues de la muerte del padre, por ser poseedor legitimo de lo que permite la ley, y su padre pudo darle.



TITULO XXIII.

CAPITULO UNICO.

Observaciones que el partidor deberá tener presentes en la division de bienes entre herederos estraños.

1. *A falta de ascendientes y descendientes, puede el testador nombrar para que le sucedan en sus bienes á qualquiera persona estraña.*
2. *Modo de hacerse la cuenta cuando el testador reparte su herencia entre tres, dejando al primero la mitad, al segundo la tercera, y al*
3. *ultimo la quarta parte. Modo mas facil y sencillo de sacar la referida cuenta.*
- 4, 5 y 6. *¿Cómo se hará la division en el caso de haber instituido el testador tres ó mas herederos, mejorando á uno en el tercio y á otro en el quinto de todos sus bienes?*

1. A falta de descendientes y ascendientes, que son los herederos legítimos y forzosos, puede nombrar el testador para que le sucedan en sus bienes á cualquier individuo ó corporacion, que no sea de los excluidos por la ley, como se dijo en el libro 2.º, título 4.º, capítulo 6.º, donde se trató estensamente de la sucesion testamentaria de los herederos estraños; mas dando por supuesta aquella doctrina, resta ahora añadir algunas advertencias que allí se omitieron por ser mes propias de este lugar.

2. Primeramente debe tener presente el partidor que si el testador únicamente señalase á cada uno de los herederos estraños la parte ó porcion de herencia, sin designar la cantidad que haya de entre-

gárseles, deberá guardarse una regla de proporción, á fin de que ninguno de ellos salga perjudicado. Asi por ejemplo, si el testador repartié entre tres sus bienes, cuyo valor era de 12,000 rs., dejando al uno la mitad, al otro la tercera parte, y la cuarta al último, resultará que la mitad serán 6000 la tercera parte 4000, y la cuarta 3000; pero como 6, 4 y 3 componen 13 se debe formar la regla siguiente: Si 13 dan 12000, ¿cuántos darán 6, cuantos 4, y cuantos 3? y se verá que ni la mitad son 6000 cabales, ni la tercera parte 4000, ni la cuarta 3000; y así ninguno resultará agraviado en su legitimo haber.

3. También se podrá girar la cuenta según otro método que pone el adicionador de Febrero, á saber, haciendo de la herencia tantas partes cuántas señaló el testador, y dando á cada uno lo que se previene en el testamento. Asi en el caso propuesto que la herencia asciende á 12000 reales, se hacen trece partes, esto es, si se divide por 13, se verá que cada una de las 13 partes en que el testador dividió su herencia, es 923 reales $2 \frac{6}{10}$ maravedis, de modo que al uno le tocarán 5538 reales $15 \frac{7}{10}$ maravedis, por lo que le asignó con el nombre de mitad, al que se le señaló el tercio le corresponden 3692 reales $10 \frac{5}{10}$ maravedis, y el último recibirá por su cuarta parte 2769 reales $17 \frac{8}{10}$ maravedis. Y lo mismo se practicará en otras instituciones semejantes de distintas porciones ó cuotas.

4. Ofrecese la cuestion de si eligiendo el testador por sus herederos á tres ó mas estraños, y mejorando á dos de ellos, al uno en el tercio de todos sus bienes, y al otro en el quinto tambien de todos, y no diciendo cuál se ha de deducir primero, deberá sacarse antes el tercio ó el quinto. Con arreglo á la ley 214 del Estilo, parece que debiera sacarse prime-

ro este, para que fuese mayor, y tuviera mas de que disponer por su alma, ó en lo que quisiere, segun se practica cuando testa entre descendientes.

5. Sin embargo, no deberá ejecutarse en estos términos, ni tampoco bajarse antes el tercio, á no ser que lo mande espresamente el testador, por las siguientes razones. 1.^a Porque testando entre estranos, no se deducen del quinto los gastos de su funeral, misas, entierro y legados, como cuando testa entre descendientes, á menos que asi lo prescriba el testador, sino del cuerpo de su caudal, observando lo dispuesto por derecho comun en lo que no está corregido por el nuestro; pues como la ley del Estilo habla solamente entre hijos, y aqui no hay que atender á legítima alguna, por ser libre el testador en disponer á su arbitrio de todos sus bienes, cesan las razones que existen quando deja legítimos descendientes; por lo que no debe ampliarse á este caso. 2.^a Porque de bajarse cualquiera de ellos primero, y del residuo el otro, sale perjudicado el interesado en este, y por consiguiente no lo lleva íntegro de todos los bienes del testador, como este dispuso. Tampoco debe deducirse el uno de ellos del total del caudal liquido, y luego tambien el otro del mismo total, como si nada se hubiera deducido de él; pues seria mayor injusticia, porque entonces se deduce este del caudal imaginario que ya no hay, y se perjudica á los que no son mejorados.

6. Para proceder, pues, con justificacion, y que cada uno lleve lo que le toca con arreglo á la intencion del testador, se ha de girar la cuenta por la misma regla proporcional, de modo que cada mejorado lleve la cuota que como tal le corresponde junto con los demas en todos los bienes de la herencia, y luego con los que no obtuvieren mejora entren ambos igualmente á partir el residuo de ella, despues de sacado el total de dicha mejora. Lo mismo debe practicarse

aunque el testador dijese que mejoraba solamente al uno en el tercio, y al otro en el quinto de sus bienes porque la proposicion indefinida equivale á la universal. Todo lo dicho se entiende escepto que el testador disponga espresamente otra cosa, pues entonces su voluntad será la regla que debe observar el contador.

TITULO XXIV.

De la rescision de las particiones y de la eviccion á que quedan obligados los coherederos.

CAPITULO I.

De las causas por que pueden impugnarse y rescindirse las particiones.

1. Hecha la particion judicialmente, debe el juez dar traslado de ella á los interesados.
2. Si la consienten, ha de proceder el juez á su aprobacion; pero si alguno dice de agravios, debe comunicarlos á los otros, para que espongan lo que les convenga.
3. Causas por que se pueden rescindir las particiones.
4. Procede lo dicho, ya provenga la lesion de error sustancial sin dolo, ó ya los contadores irroguen agravio en el modo de liquidar ó deducir ó de cualquiera otra manera.
5. Otra causá porque se puede impugnar la particion es por lesion enormissima.
6. Si la lesion proviene de mero error de calculo, no deben anularse las particiones.
7. Tambien pueden rescindirse las particiones quando por olvido, engaño u ocultacion se dejó de colacionar y dividir alguna cosa de la herencia.
8. Si las cosas se hubieren ocultado por algun heredero, no se llevará á efecto el pacto penal de no contravenir á la particion.
9. Tambien se pueden impugnar las particiones por haber sido hechas con el que por ningun titulo era heredero.

1. Hecha la particion judicialmente, ya sea por los peritos que hubiesen elegido las partes, ó por los partidores nombrados públicamente en donde los hay, y presentada al juez de la testamentaria del difunto, se dará traslado de ella á los interesados, para que ó bien manifiesten su conformidad si la creen arreglada, ó bien en caso contrario espongan los erro-

res y agravios que contenga, aunque juntos no importen la sexta parte de su respectivo haber. Con igual objeto debe comunicárseles, siendo mayores, cuando la hacen los partidores que nombra el testador para ello, y siendo menores á sus tutores ó curadores; si bien aunque estos la consientan, podrán aquellos pedir restitucion de los agravios que recibiesen dentro de los cuatro años siguientes á los veinticinco de su edad. Por manera que lo mismo es que la aprueben ó no si los contiene; pues ni el permiso concedido á los testadores para que los nombren, ni su nombramiento les dá facultad para agraviarlos, ni les priva de usar de su derecho, porque todo esto sería injusto, y solo sirve para libertarlos de gastos inútiles, y perjuicios que se les irrogarian procediéndose judicialmente.

2. En el caso de que la consintiesen, procederá el juez á su aprobacion; mas si alguno se creyese agraviado deberá aquel manifestarlo á los otros, á fin de que espongan lo que les convenga. Si los agravios consistiesen en hecho, se han de ventilar en juicio ordinario, y si en derecho, debe el juez decidir en vista de lo que aleguen, porque en materia de derecho no hay prueba que hacer, por hallarse resuelto en este lo que se ha de determinar. El agraviado puede apelar de esta sentencia dentro de los cinco dias de la ley en la forma regular, y hasta que se ejecutorie y deshaga el agravio, no se espide ni debe espedir á los interesados el testimonio de su respectiva adjudicacion.

3. Hay varias causas por las cuales se pueden rescindir las particiones, y son las que esponemos á continuacion. En primer lugar, procede la rescision, si se hubiere hecho la particion ante juez del todo incompetente, y esta nulidad se puede alegar en todo tiempo; pues es tan grave que impide la ejecucion, aunque sea de tres sentencias conformes, y

no solo se anula la sentencia, sino tambien todo lo obrado ante aquel. Tambien pueden impugnarse las particiones por falta de citacion de los interesados, é igualmente por razon de perjuicio ó lesion que hubieren sufrido, advirtiéndose que no basta que saliesen perjudicados en una cosa sola, sino que por lo menos ha de ser en la sesta de todo su legítimo haber, porque si fuere solamente en una, se puede compensar la lesion de ella con el mayor valor de la otra, y asi no hay lugar á su admision.

4. Lo dicho tiene lugar, ya pròceda la lesion de error sustancial sin dolo, ya se omita por ignorancia ó mala fé el colacionar alguna cosa, ó ya los contadores causen agravio en el modo de liquidar ó deducir, ó de cualquiera otra manera, pues la ley no distingue; á menos que sobre el error ó agravio haya recaido transaccion ó sentencia dada en juicio contradictorio, con pleno conocimiento de causa. Y esto procede ya sea hecha la particion por el juez, ya por árbitro, ó ya con el que en realidad no es heredero; advirtiendo que para que tenga lugar la lesion en mas ó menos de la mitad, debe haberse hecho la particion por convenio de los interesados; pues cuando lo es por contadores basta, como se ha dicho, que lo sea en la sesta parte.

5. Puede igualmente impugnarse la particion si hubiere lesion enormísima; porque se presume que hubo dolo, el cual en todo acto y disposicion se entiendo esceptuado, por ser contra derecho. En este caso será oido el perjudicado, aunque sea mayor y hubiere jurado no contravenir las particiones, porque esta lesion no se comprende en la renuncia general; y asi se deben volver á hacer, si los errores y lesion son sustanciales, y tan enormes que no se pudieren enmendar de otra manera; porque pudiendo hacerse asi, deben reformarse, y permitirse al demandado la eleccion de que se deshagan, ó supla el engaño.

Este último medio es el que debe adoptarse con preferencia, pues por él se evitan nuevos dispendios y dilaciones á los interesados, á pesar de que algunos autores no están por el suplemento.

6. Si la lesion proviniese de mero error de cálculo, no deberán entonces deshacerse las particiones sino por medio de notas ó advertencias enmendar las equivocaciones padecidas en la suma ó cantidad, expresándolo en la sentencia de aprobacion, para que no se dude que se tuvieron presentes, é insertándolas en cada testimonio de adjudicacion ó hijuela. Esto mismo se observará aun cuando el cálculo y particion se aprueben por las partes, porque esta aprobacion se presume hecha sin voluntad ni conocimiento y nula por razon del cálculo y division; pues con el mismo error con que se hicieron una y otra se entiendo hecha su aprobacion. Mas si la particion fuese nula por derecho, se deben hacer de nuevo, porque lo que de derecho es nulo, se tiene por no hecho, y ningun efecto surte; y así no se puede rescindir ni enmendar.

7. Otra de las causas porque pueden impugnarse las particiones es cuando por error, olvido, engaño ú ocultacion se dejó de colacionar y dividir alguna cosa de la herencia. En este caso el que debió traerla á colacion podrá ser compelido á ello de oficio, porque en este juicio nada debe quedar proindiviso; bien que por esto no se deben rescindir las particiones hechas, ni ser oido el que pretende su rescision, sino únicamente proceder á la division de lo que faltaba dividir. Esto procede aun cuando la particion se hubiere verificado por árbitro, y aunque en el compromiso se impusiese pena contra el que la impugnase; y así puede el interesado sin peligro de incurrir en la pena impuesta pretender que se dividan las cosas omitidas. La razon es porque por este hecho no se impugna la particion, sino únicamente se pretende

que lo omitido se parta, y que el juicio se perfeccione y concluya, lo cual es muy diverso; del mismo modo que cuando el juez deja de declarar ó determinar en las sentencias acerca de algunas pretensiones de los contadores, se le pide declare y determine sobre lo que omitió; pues con semejante omision no se puede decir conclusa totalmente la instancia.

8. Si las cosas no se omitieron por error ó ignorancia, sino que se ocultaron por algun heredero, mucho menos se llevará á efecto el pacto penal de no contravenir á la particion; porque en todo negocio y contrato, aunque se celebre con las espresiones mas ámplias, siempre se entiende esceptuado el dolo. Pero es de advertir que si las particiones se hicieron judicialmente, se ha de proceder por la accion de *communi dividendo*, y no por la de *familiæ erciscundæ* sobre las cosas que no se dividieron; á no ser que se hubiere formalizado estrajudicialmente entre los herederos, pues entonces se puede proceder por esta accion.

9. Finalmente pueden rescindirse las particiones por haberse incluido en ellas á alguno que por ningun titulo era heredero. Y esto procederá aun cuando se hubiere impuesto pena al que la impugnase no pudiendo ninguno ser compelido á pasar por ella, porque el error vicia el consentimiento é impide la adquisicion de dominio. Pero si se hicieron con el heredero presunto, y se confirmaron por sentencia, no se pueden impugnar por esta causa, porque la division hecha de este modo impide la repeticion de lo pagado como no debido. *

CAPITULO II.

Modos como pueden deshacerse los agravios cometidos en las particiones.

1. *Se pueden deshacer los agravios cometidos en las particiones, apelando de la sentencia.*
2. *Tambien se pueden deshacer por via de restitucion in integrum.*
3. *Utilidades que resultan de este remedio.*
4. *No será restituído el menor si le tocó por suerte la parte ó cosa en que fue perjudicado sin intervenir fraude.*
5. *¿Cuándo se puede reformar la particion hecha entre los hermanos.*
6. *Los coherederos que en virtud de la division nulamente hecha, recibieron sus porciones en bienes que perecieron sin su culpa, no tendrán obligacion á colacionar su valor al tiempo que se haga nuevamente.*

1. Los agravios cometidos en las particiones pueden repararse apelando de la sentencia, pues no hay duda que se puede apelar así de las particiones hechas por el juez ordinario, como por los partidores nombrados por las partes, si bien de las formalizadas por estos cuando se nombran estrajudicialmente no puede haber apelacion, porque no son jueces, y no siéndolo no pueden dictar sentencias, sino solo dar su parecer como peritos.

2. Tambien pueden deshacerse por via de restitucion por entero, habiendo lesion en mas ó menos de la mitad del justo precio, siendo menor de edad el perjudicado. Es de advertir ademas que aunque está prohibido al menor la division de la herencia ó cosa comun, sin que intervenga decreto del juez y la autoridad de su tutor ó curador, porque es especie de enagenacion; esto se entiende sin embargo cuando todos los partícipes son menores, porque á ninguno se permite provocar á juicio al otro por sí solo. Pero si el menor es provocado á la division por el sócio ó partícipe mayor de edad, valdrá esta con solo la autoridad de su tutor ó curador. La razon es porque

seria injusto que el mayor que no contrajo con el menor, estuviere contra su voluntad en comunión con él, y esperase hasta que llegara á la mayor edad; por lo que ni en este caso, ni cuando el testador deja nombradas personas que la ejecuten, es necesaria la intervención judicial.

3. De este remedio resultan varias ventajas, pues por él debe ser restituido el menor, aunque la lesión fuese pequeña, á no ser que por la restitución de cosa ó cantidad mínima se irroque perjuicio al mayor, pues entonces se le deniega. Para calificar la lesión de pequeña ó de grande, ha de atenderse á la cosa en sí, ó á la suma que pretende se restituya, y no comparativamente á otra cosa ó suma mayor: por ejemplo, la lesión de cincuenta respecto de mil es pequeña, pero considerada en sí misma no lo es. Además esta restitución contra las particiones dura hasta los veinte y nueve años del menor perjudicado, é impide la ejecución de la sentencia ó de las particiones hechas ó aprobadas por esta, á menos que se proceda maliciosamente con objeto de impedir la ó retardarla, y no debe hacerse ninguna innovación hasta la terminación del litigio, si bien mientras dura este no se revoca lo ejecutado.

4. Mas el menor no tendrá derecho alguno á la restitución si le tocó por suerte la parte ó cosa en que fue perjudicado, sin haber fraude ni mala fé; ya por la incertidumbre de á quién tocaría, la cual es causa de que se reciban muchas cosas que no se admitirían; ya también porque hizo lo que el hombre más diligente hubiera practicado; debiendo además advertir que cuando puede resultar daño y lucro, no se debe pedir restitución, nulidad ni otro remedio, porque la lesión es eventual, y porque así como por ella fue perjudicado, pudo serlo otro en su lugar. Lo mismo debe decirse cuando los interesados lo fueron en la estimación de los bienes que se les ad-

judicaron , pues guardando igualdad ninguno puede quejarse de lesion , ya sea mayor ó menor.

5. Si en la particion entre hermanos se hubiese dado á uno mas de lo que le correspondia , no se ha de deshacer ni retractar , sino únicamente resarcir el daño ó lesion á arbitrio del juez. Mas la particion hecha por el padre entre sus hijos debe observarse aunque haya dado á uno mas que á los otros , y asi no pueden quejarse de ella ni contravenirla , porque este se entiende mejorado , á menos que lo que le dió de mas escudiese de su legítima y mejora : pues en este caso restituirá el exceso á los herederos , como se dijo cuando se trató de esta materia. Es de advertir tambien que la particion hecha justamente entre los hermanos mayores de veinte y cinco años aunque no conste por escrito , no se puede deshacer , y mucho menos si en virtud de ella tomaron posesion de lo que les tocó.

6. Si en virtud de la division hecha con vicio de nulidad recibieron los coherederos sus porciones , y durante el pleito sobre validacion ó nulidad de ella perecieron sin su culpa los bienes que las componian , no tendrán obligacion de colacionar su valor al tiempo que se haga nuevamente ; y la razon es porque en la division y contrato nulo no se trasfiere el dominio , y la cosa perece para su dueño. Asi que los bienes perecerán para la herencia en comun , y no para los coherederos á quienes se aplicaron , y estos recibirán nuevamente sus partes , como si la division no se hubiera ejecutado ; bien que si enagenaron alguna cosa y recibieron su precio , será esto lo único que colacionen. Tampoco tendrán obligacion de devolver los frutos percibidos de ellos , porque fueron poseedores de buena fe , en virtud de titulo , á lo menos presuntamente válido , cual es el de la division , y los que poseen de esta suerte , no están obligados regularmente á la restitution de frutos.

CAPITULO III.

De la eviccion á que están obligados los coherederos por los bienes hereditarios divididos entre ellos.

1. Si despues de hecha la particion, y entregada á cada heredero la posesion de la parte que le hubiere tocado, le quitase en juicio algun tercero dicha parte, deberá ser reintegrado por los coherederos.
2. No obsta alegar que no tiene lugar la eviccion en las últimas voluntades porque en virtud de ellas se adquiere por titulo lucrativo.
3. No há lugar á la eviccion cuando el padre deja hecha la division de bienes entre sus hijos.
4. Pero si tendrá lugar cuando la division es hecha por los hermanos, excepto en los casos que se espresan.
5. ¿Si corresponderá al legatario el derecho de eviccion contra los herederos del testador, por habérsele quitado en juicio la cosa legada?
6. Habrá lugar á la eviccion, si el legado se hubiere hecho á un pariente muy cercano del testador, aunque este ignorase que la cosa legada era agena.

1. Si despues de hecha la particion y entregada á cada heredero la posesion de la parte que le hubiere tocado, le quitase en juicio algun tercero dicha parte ó alguna de las cosas que se le adjudicaron, el heredero tendrá derecho de repetir contra los demas siempre que haya hecho citarles de eviccion al principio del litigio, para que salgan á su defensa, debiendo ademas continuar la causa con diligencia sin dolo ni calumnia; apelar si fuese condenado en primera instancia y seguir la apelacion hasta finalizarse el pleito. Prévios estos requisitos, si hubiere entregado la cosa demandada en virtud de sentencia ejecutoria, podrá exigir de los coherederos el reintegro de lo que hubiere perdido, y ellos estarán obligados á satisfacerle. La razon es porque la division se considera como una permuta y compra tácita de la porcion que competia al coheredero en cada una de las cosas que existian proindiviso, y cada interesado tiene derecho á cual-

quiera mínima parte de lo que está sin dividir: y el contrato de permuta es de tal naturaleza, que si la cosa recibida en trueque falta ó se quita por evicción al permutante, tiene este recurso para recuperar la que dió ó cambió.

2. Esta doctrina procede aunque se alegue que en las últimas voluntades no debe tener lugar la evicción; porque en virtud de ellas se adquieren por título lucrativo las cosas dejadas, y porque sería gravosa y nociva al donante su liberalidad, pues el estar el heredero á la evicción, no es porque el testador lo estuviese por lo que dejó ó legó liberalmente, sino porque quiso que cada heredero llevase su porción íntegra. Así pues, si otro extraño se la quita, debe hacerse de modo que se cumpla la voluntad del difunto, mucho mas si la cosa quitada se dió al hijo en pago de su legítima, ya se hubiese adjudicado por el juez en la partición, ó estrajudicialmente entre los hijos, ya la hubiese señalado el padre en su testamento, ó entregado á cuenta de ella en vida. Pero si los herederos pactasen espresamente que aunque se le quitase la cosa adjudicada á alguno, no ha de haber lugar á la evicción, no se dará acción de esta naturaleza.

3. No há lugar á la evicción cuando el padre deja hecha la división de bienes entre sus hijos, siempre que no resulte perjuicio en las legítimas: pero habiéndole debe reintegrarse al hijo perjudicado, si perdiere en juicio algo de lo que se le adjudicó. Si los mismos hermanos hicieren la división de los bienes hereditarios, tendrá lugar la evicción, excepto en los casos que siguen. 1.º Si estipularon entre sí que ninguno quedase obligado de evicción á los otros cuyo pacto será tambien válido, y habrá de cumplirse respecto á toda clase de herederos.* 2.º Cuando la misma cosa se pierde por su propia condición ó naturaleza, por ejemplo; si un hermano á quien se hubiere adjudicado un fundo, muriese dejando una hija

incapáz de obtenerle, y pasase por esta razon á un tio de la misma, en cuyo caso no la compete el derecho de eviccion. 3.º Cuando la misma cosa ó finca que se dudaba perteneciese á la herencia, se dividió igualmente entre todos los hermanos; pues si se la quitan en juicio, en este caso es igual la pérdida para todos; á menos que por esta razon quedase perjudicado alguno de ellos en su legitima, pues entonces deben completársela los coherederos.

5. Corresponde tambien al legatario el derecho de eviccion contra los herederos del testador por la cosa legada que se le quitó en juicio, si el legado fuere genérico; mas no cuando sea específico. La razon de esta diferencia es que cuando se lega una cosa determinada, por egeemplo tal heredad, se presume que el testador la suponía suya, y que de lo contrario no la hubiera legado. No obstante si sabiendo que era agena la legase, estará el heredero obligado á la eviccion, y deberá redimir ó comprar la cosa pagando á su dueño lo que valga para entregarla al legatario.

6. La misma obligacion tendrá si el legado se hubiere hecho á un pariente muy cercano del testador, aunque este ignorase que la cosa legada era agena; porque en tal caso se presume por la proximidad del parentesco, haber sido la voluntad del testador que tuviese efecto el legado aun sabiendo el que la cosa era agena. Esceptuáanse de esta regla los tres casos siguientes en que no tiene lugar la eviccion: 1.º Cuando el padre legó á algun hijo con el titulo de mejora ó fideicomiso la cosa agena, creyendo ser suya; ó resultando nula la causa porque creia pertenecerle; v. gr., si la hubiere comprado á un pupilo sin las solemnidades legales. 2.º Cuando el difunto dejó legada una cosa que habia tenido esperanza de adquirir, lo cual no llegó á verificarse, pues se presume que hizo el legado bajo esta condicion. 3.º Si el testador legase

algo creyendo ser suyo por alguna causa que espire al tiempo de su muerte; á menos que con este conocimiento la hubiese legado, pues entonces se dará evicción.

FORMULARIO

CORRESPONDIENTE Á ESTE TITULO.

1. *Demanda de nulidad de particiones por vía de restitucion.* 2. *Demanda sobre rescision de particiones.*

1. F., en nombre y en virtud de poder que presento de N., vecino de tal parte, ante Vd., como mas haya lugar en derecho, digo: Que habiendo fallecido en el año de tantos A., padre que fué de mi poderdante, nombrando por herederos á este y á sus hermanos C. D. E. y R. de esta misma vecindad, se introdujeron estos en tales y tales bienes hereditarios, sin formalizar antes, como correspondia, el competente inventario de todos; á cuya consecuencia siendo mi poderdante menor, segun lo acredita la partida de bautismo que tambien presento, no pretendió la division de la herencia, hasta que teniendo la edad precisa para salir de la curaduría, advirtió que se le habia despojado de la mejor parte de su legitima, por lo que de comun acuerdo con sus hermanos para remedio de todo se comprometió en H. J. y L., nombrados árbitros partidores en tantos de tantos; pero en vez de desempeñar estos su cargo con la justicia y equidad correspondiente, hicieron la particion sin cálculo formal, adjudicando á los mencionados hermanos de mi poderdante mucho mas de lo que les tocaba legitimamente en las haciendas mas pingües, y asignando á este mucho menos en otras poco fértiles y muy deterioradas; agregándose á esto no haberse hecho como debia hacerse la cuenta de

los frutos que produjo el cuerpo de bienes hereditarios desde la muerte del padre comun, segun todo consta de los documentos que asimismo presento. En esta atencion, y en la de haber sido mi parte enormisimamente perjudicada con dicha division, valiéndose del remedio de la restitucion, ó del que mas necesario y útil le sea,

A Vd. suplico que habiendo por presentados dichos documentos se sirva declarar por nula la espresada particion, y á su consecuencia condenar á los mencionados C. D. E. y R. á que traigan los bienes que se les adjudicaron, con los frutos que hayan producido, á colacion y particion con mi poderdante, haciéndola de nuevo con la igualdad debida, á cuyo fin nombren aquellos á su tiempo tasador partidor con apercibimiento de nombrarse en su defecto de oficio, pues con este objeto entablo la mas formal demanda con protesta de suplirla, corregirla y enmendarla; es justicia que pido, juro etc. Pido justicia y costas.

Auto.—Traslado.

2. F., en nombre de N., en los autos de inventario y particion de bienes que quedaron por fallecimiento de S., digo: se me ha dado traslado de la particion que han hecho P. y T. contadores nombrados para ella, y Vd. en justicia se ha de servir declarar los agravios que se espresarán en el cuerpo de este escrito, mandando en su consecuencia adjudicar á mi poderdante tal y tal cosa; pues es de hacer así por lo que resulta de los autos y ahora se espondrá. Por tanto

A Vd. suplico se sirva proveer como se ha espresado al principio. Pido justicia con costas.

Auto.—Traslado.

APENDICE.

MODO PRÁCTICO DE HACER LAS PARTICIONES.

Para mayor inteligencia de todo lo dicho en este tratado se insertan los adjuntos modelos ó egemplares de particiones. Por ellos se verá que á la particion preceden ciertas observaciones generales llamadas presupuestos, en los cuales manifiesta el contador los fundamentos en que aquella estriba; y aunque no sean absolutamente esenciales, de modo que su falta haga nula la particion; sin embargo son de la mayor utilidad, ya para manifestar por orden cronológico cuánto resulta del inventario y demas documentos que se han tenido á la vista; ya para esponer los motivos en que se funda la distribucion, y deducciones hechas del caudal hereditario; de suerte que á vista de dichos presupuestos pueda cualquier interesado conocer si se le ha causado perjuicio, á cuyo fin se insertan en la hijuela de cada partcipe. Siguiendo, pues el orden con que se ha procedido en el discurso de éste tratado, se espresará en el primer presupuesto el capital que llevó la muger al matrimonio, esto es, la dote, arras si las hubiere, y bienes parafernales, ú otros que durante el matrimonio hubiere adquirido por título lucrativo para si, á fin de hacerla el abono correspondiente. En el segundo presupuesto se especificará el capital del marido, advirtiendo si hay ó no deudas que satisfacer á cargo de este, para disminuir en el importe de ellas dicho capital, con todas las demas observaciones que se crean conducentes. Como despues de haber deducido los capitales de ambos consortes se procede á la division de ganancias, y de estos cuando los hay se sacan las dotes y donaciones *propter nuptias*, se tratará en el presupuesto tercero de lo que bajo dichos conceptos hu-

bieren dado los padres á sus hijos. En seguida se hará otro presupuesto sobre el testamento otorgado por el difunto, especificando los herederos y legados, mejoras y declaraciones que hubiere hecho: en suma este presupuesto viene á ser un extracto del testamento. En el último se tratará del inventario y tasación de bienes con espresion de sus diferentes clases, anotando su importe: se hablará seguidamente de la distribución del caudal, y del haber que corresponde á cada interesado; concluido lo cual se procede á formalizar la cuenta.

MODELOS

Ó EJEMPLARES DE PARTICION.

MODELO PRIMERO.

Particion de los bienes que dejó un marido entre su viuda é hijos de ambos con mejora y colacion.

El licenciado D. F., abogado de los tribunales nacionales, vecino de esta villa de tal, partidur nombrado unánimemente por D.^a Clara de Vargas, viuda de D. Felipe Jimenez, D. José Jimenez y D.^a Ana Jimenez, mayores de veinte y cinco años, y esta viuda de D. Santiago Lopez y por Antonio Sierra, curador de pleitos de D. Juan Jimenez, pupilo, todos tres hijos de ambos é instituidos únicos y universales herederos del citado D. Felipe en el testamento que formalizó en esta villa, á tantos de tal mes y año ante F., escribano de su número, bajo del que falleció; hago liquidación, cuenta y particion de todos los bienes y créditos que dejó el espresado D. Felipe entre su viuda y herederos, con vista, reconocimiento y escrupuloso exámen de su testamento, inventario formalizado y de otros papeles relativos á su

desempeño, y para su mas clara inteligencia debo hacer las suposiciones siguientes.

PRIMERA.

SOBRE LA DOTE DE DOÑA CLARA DE VARGAS.

Estando para casarse los espresados D. Felipe y D.^a Clara, formalizó aquel á favor de esta en tal dia, mes y año, ante tal escribano, carta de pago y recibo de los bienes que trajo á su matrimonio, y ascendieron á cincuenta mil reales, segun sus tasaciones, incluso diez mil reales que llevó en dinero efectivo; por lo qual se obligó á devolverle los cuarenta mil reales en bienes equivalentes á justa tasacion, ó en los mismos que existiesen, y los diez mil en dinero siempre que el matrimonio que habian de contraer se disolviese. En el propio contrato dotal le ofreció en arras, ó como mas hubiese lugar en derecho y le fuese útil, quinientos ducados que confesó cabian en la décima parte de los bienes libres con que se hallaba; y en caso que no cupiesen se los consignó en los que adquiriese en lo sucesivo, á su eleccion; y mediante haber cabido entonces y éaber tambien ahora en ella, se le abonarán integramente con la calidad de reservarlos para sus hijos si se volviere á casar, como asimismo el importe de su dote; pero respecto no constar haber llevado bienes parafernales que haya entregado á su marido, ni heredado despues cosa alguna, nada mas se le abonará como patrimonio suyo puesto en la sociedad conyugal; ni tampoco vestido ordinario por no haberse inventariado.

SEGUNDA.

SOBRE EL CAPITAL Y HERENCIA DE DON FELIPE JIMENEZ.

El mencionado D. Felipe despues de haber contraido su matrimonio y en el dia tantos de tal mes y año, hizo ante tal escribano capital de todos los bienes que habia llevado á él, y ascendieron á ciento veinte mil reales, de los cuales los ochenta mil fueron en bienes raices, libres de todo gravamen, y los cuarenta mil en muebles; y de todo otorgó á su favor la espresada D.^a Clara el resguardo correspondiente para que siempre constase. Despues heredó de D. Pedro Jimenez, su tio, treinta mil reales líquidos, bajada su parte de gastos judiciales, de cuya cantidad se le aplicaron en bienes tambien raices los veinte y cinco mil, y los cinco mil restantes en alhajas de plata, segun acredita la adjudicacion que se le formó en la division hecha pór su fallecimiento con otros sobrinos coherederos, y aprobada judicialmente por sentencia que dió en tal dia el señor D. F., juez de primera instancia de esta villa, ante tal escribano de su número; de modo que el dicho D. Felipe Jimenez llevó al matrimonio que contrajo con la referida D.^a Clara, la cantidad de ciento cincuenta mil reales efectivos, los ciento veinte mil al tiempo de su celebracion, y los treinta mil restantes mientras duró. Y respecto haber caudal suficiente para satisfacer las deudas de la sociedad conyugal, y no constar que tuviese contra sí responsabilidades algunas, no hay motivo para minorar su capital, y así se estimarán por fondo suyo liquido puesto en ella, y se le abonarán integramente; previniendo que los bienes raices y alhajas de plata que llevó y existen se aplicarán á sus hijos como patrimonio de su padre, y no á su viuda, por haber otros con que reintegrarla, así de su total

haber con arreglo á lo estipulado en el contrato dotal, como de luto, lecho, gananciales y demas que le corresponden por derecho, y segun la disposicion y obligacion que hizo su difunto marido.

TERCERA.

SOBRE LA DOTE DADA Á DOÑA ANA JIMENEZ POR SUS PADRES CUANDO SE CASÓ.

La citada D.^a Ana Jimenez contrajo matrimonio en tal dia de tal año con D. Santiago Lopez, y llevó á él en dote por cuenta de ambas legítimas treinta mil reales que le dieron sus padres, en diferentes bienes muebles, dinero y alhajas de plata, como acredita el instrumento dotal que otorgó su marido en tal parte, tal dia de dicho mes y año; y mediante á que por ley se deben deducir de los gananciales las dotes y capitales, aunque solo el padre las dé ú ofrezca, y á que en el caudal inventariado los hay, se le imputarán en cuenta de su haber paterno los quince mil, mitad de los treinta mil, y retendrá en su poder otros quince mil, para colacionarlos cuando se traté de dividir la herencia materna, como el derecho lo ordena; y los de la paterna se separarán para no traer de su importe mejora ni legado de cuota, especie ni cantidad, para cumplir de esta suerte con la ley que prohíbe se saquen mejoras de las dotes y donaciones que se colacionan, y para no perjudicar á la D.^a Ana ni coherederos en cosa alguna de su legítimo haber. Despues, deducida de lo líquido del caudal paterno la mejora del tercio y quinto, se unirán los espresados quince mil reales al residuo para la division igual de legítimas entre todos tres herederos, aplicándolos en vacío ó entrada por salida á la D.^a Ana como recibidos, y lo que le falte para completar la suya en bienes efectivos. Y sin embar-

go de que su carta dotal asciende á cuarenta mil reales, no se le cargarán ahora ni cuando su madre muera los diez mil restantes, á causa de no haber salido del patrimonio de sus padres, y si proceder de dádivas y regalos que varias personas por afecto y no por mera contemplacion de aquellos le hicieron, como en ella se refiere; dé suerte que en ningún tiempo los deberá colacionar con sus hermanos.

CUARTA.

SOBRE EL TESTAMENTO DE DON FELIPE JIMENEZ.

D. Felipe falleció en esta villa en tal día, bajo del testamento que habia otorgado en tal de tal mes, ante tal escribano; en el cual mandó se sepultase de secreto su cadáver, sin ninguna pompa ni aparato fúnebre: que por su alma se celebrase misa de cuerpo presente con diácono, subdiácono, vigilia y responso en el día de su entierro, y si no pudiese ser, en el siguiente: y por la misma, las de sus padres y demás de su obligacion doscientas misas rezadas con limosna de cuatro reales cada una, dejando al arbitrio de sus testamentarios la celebracion de las ciento y cincuenta en las iglesias y altares que eligieren, por tocar las cincuenta restantes como cuarta parte á la parroquia. Legó á su muger quinientos ducados en dinero y otros quinientos á su hija D.^a Ana, consignando los de esta en tales bienes raíces, y mandando que si su valor escudiese á ellos, se le aplicase el exceso en parte de legitima; y no completando su valor, se le supliese en dinero. A Juan de tal, su criado, legó cincuenta ducados en dinero, dos vestidos de paño de tal y tal color casi nuevos, dos mudas enteras de ropa blanca interior, dos camisas, dos corbatines de los de su uso, todo nuevo, y asimismo la cama completa en

que dormía, incluyendo en ella la tarima ó catre, los dos colchones, cuatro sábanas, cuatro almohadas con dos fundas, y la manta y colcha que usaba; y á Maria, su criada, legó asimismo cien ducados en dinero, y su cama en igual forma. Declaró el capital y la dote que él y su muger llevaron á su matrimonio, lo que queda dicho heredó de su tío, como tambien la dote que habia dado á dicha D.^a Ana su hija en cuenta de ambas legítimas. Mandó se cobrase lo que se le debia, y pagase lo que estuviese debiendo, espresando que todo ello resultaria de sus papeles y asientos. Mejoró en el remanente del quinto de sus bienes á su hijo D. José, y en el tercio al D. Juan, consignando á este para pago de su mejora tal y tal finca, y previniendo que si no la completasen, se lé aplicase el resto en otros bienes de su herencia. Nombró por sus testamentarios con facultad de in solidum y prorogacion del término legal, á D. Pedro, Sancho y Diego de tal, y por curadora de D. Juan, su hijo pupilo, á su madre, relevada de fianzas. Instituyó por sus herederos universales á sus tres hijos únicos D. José, D. Juan y D.^a Ana Jimenez. Y finalmente revocó y anuló todas las disposiciones testamentarias que anteriormente tuviese hechas: que es cuanto sustancialmente resulta del dicho testamento que á este efecto he tenido presente. Con arreglo á él y á derecho se separará previamente el quinto de lo que le corresponda de los bienes inventariados, y no de los colacionables: de él se bajarán los gastos de su funeral y misas, y los legados específicos y genéricos que hizo, aplicándose á D.^a Clara el suyo, con la obligacion, en caso de pasar á segundas nupcias, de reservarlo al D. José, á quien corresponde por su mejora: el residuo que quede de él se adjudicará á este: luego del resto de los propios bienes inventariados se deducirá el tercio, para aplicarlo al D. Juan; y el sobrante, despues de deduci-

dos quinto y tercio, se unirá á los quince mil reales que en parte de legitima paterna y como recibidos debe colacionar la D.^a Ana: todo lo cual se hará un cuerpo, y se dividirá con igualdad entre los tres, aplicando á esta en vacio, ó entrada por salida, los mencionados quince mil reales, y en bienes efectivos lo que le falte para completar su legitima diminuta, y legado que le hizo su padre, como en la anterior su posicion se ha advertido.

QUINTA.

SOBRE EL INVENTARIO FORMALIZADO, LIQUIDACION Y DIVISION DEL CAUDAL INVENTARIADO Y COLACIONADO.

Habiendo fallecido el espresado D. Felipe, acudieron la D.^a Clara de Vargas, su viuda, y sus dos hijos mayores en tal dia, ante el señor D. F., juez de primera instancia de esta villa, y por la escribania numeraria de F., con la solicitud de que se hiciese inventario, tasacion y particion de sus bienes entre todos los interesados; y por un otrosí, con la de que se proveyese de curador de pleitos al menor: á la que desirio dicho juez, eligiendo por tal al referido Sierra, á quien precedida la solemnidad discernió el cargo; y con asistencia de todos se formalizaron el inventario y tasacion de cuantos se hallaron pertenecerle, que ascendieron á cuatrocientos veinte y nueve mil reales, en esta forma: en tierras de pan llevar treinta mil reales, en viñas veinte mil, en olivares sesenta mil, en casas cuarenta mil, en trastos de madera ocho mil, en pinturas y dorado seis mil, en ropa blanca usada, y en piezas catorce mil; en vestidos de lana y seda diez mil, en colchones, mantas y fundas mil ochocientos, en cobre, peltre y azófar cuatro mil, en plata labrada sin hechuras veinte mil, en diamantes por el tercio de su tasa, según se

refiere en el inventario, diez y ocho mil, en trigo de su cosecha doce mil, en cebada seis mil, en garbanzos mil y quinientos, en centeno y avena quinientos, en algarrobas ochocientos, en vino nueve mil, en aceite diez y ocho mil, en aperos de labor cuatro mil, en bueyes y vacas cuatro mil, en mulas, yeguas y un caballo con sus aparejos diez y nueve mil, en paja dos mil, en ganado lanar treinta y cuatro mil, en barbechos sin sembrar seis mil, en deudas cobrables veinte mil, y en dinero efectivo sesenta mil cuatrocientos; las cuales veinte y siete partidas suman (salvo error) los mencionados cuatrocientos veinte y nueve mil reales, importe total del caudal inventariado por muerte de D. Felipe Jimenez. De estos se harán con arreglo á la ley, á lo que resulta de los documentos mencionados, y á la última disposicion de D. Felipe, las deducciones generales y particulares, y la distribucion y aplicacion correspondientes á los interesados en ellas: en primer lugar y como privilegiada la de la doté de D.^a Clara, importante cincuenta mil reales: en segundo, la de los diez mil, que D. Felipe estaba debiendo á sus criados y otras personas cuando falleció, segun se acredita por estenso en la última diligencia y declaracion del inventario, y por estar satisfechos no se formará hijuela de deudas: y en tercero, la de los citados ciento cincuenta mil que llevó como capital á su matrimonio, cuyas tres partidas componen doscientos mil reales, y bajadas del total resultan de gananciales doscientos diez y nueve mil: de los cuales se deducen mil trescientos que suman los bienes de que se compone el lecho cotidiano que ambos usaban y se há de aplicar á la D.^a Clara, mediante permanecer viuda; y quedan de gananciales líquidos partibles con igualdad doscientos diez y siete mil setecientos reales, cuya mitad son ciento ocho mil ochocientos cincuenta. Unida la mitad de gananciales al capital de D. Felipe, es su total haber el de

doscientos cincuenta y ocho mil ochocientos cincuenta reales; y bajados de ellos cinco mil y quinientos por las arras que ofreció á su muger, y mil por el luto ordinario que segun costumbre deben darle sus herederos, queda reducido á doscientos cincuenta y dos mil trescientos cincuenta, cuyo quinto son cincuenta mil cuatrocientos setenta; bajado este resultan de caudal doscientos un mil ochocientos ochenta reales, de los cuales el tercio son sesenta y siete mil doscientos noventa y tres y once maravedis; por manera que hecha esta deducccion quedan para legitimas ciento treinta y cuatro mil quinientos ochenta y seis y veinte y tres maravedis, á los que se aumentan los quince mil, mitad de los treinta mil que D.^a Ana Jimenez tiene recibidos y debe colacionar en cuenta de su legitima paterna, como se ha prevenido en la suposicion tercera y al fin de la cuarta, y con ellos asciende el total de legitimas á ciento cuarenta y nueve mil quinientos ochenta y seis reales y veinte y tres maravedis: de cuya cantidad tocan á cada hijo cuarenta y nueve mil ochocientos sesenta y dos reales, y siete maravedis. Por lo respectivo á la liquidacion del quinto, importante los dichos cincuenta mil cuatrocientos y setenta reales, se deben bajar de ellos diez y siete mil seiscientos setenta y un reales y veinte y seis maravedis que importan el funeral y misas de D. Felipe, los legados que hizo y los derechos de visitar su testamento; y queda reducido á treinta y dos mil setecientos y ocho reales y ocho maravedis, los cuales se aplicarán á su hijo D. José, como mejorado en su residuo con el importe de su legitima. Segun esta liquidacion, el haber de D.^a Clara por todos sus derechos asciende á ciento setenta y dos mil ciento cincuenta reales en esta forma: cincuenta mil por su dote, ciento ocho mil ochocientos cincuenta por su mitad de gananciales, cinco mil quinientos por sus arras, mil por el luto, mil trescientos por el le-

cho, y cinco mil quinientos por el legado que le hizo su marido: el de D. José á ochenta y dos mil seiscientos sesenta reales y quince maravedis: los cuarenta y nueve mil ochocientos sesenta y dos y siete maravedis por su legitima, y los treinta y dos mil setecientos noventa con ocho maravedis por el residuo del quinto: el de D. Juan á ciento diez y siete mil ciento cincuenta y cinco reales y diez y ocho maravedis; los cuarenta y nueve mil ochocientos sesenta y dos y siete maravedis por su legitima, y los sesenta mil doscientos noventa y tres y once maravedis por su mejora del tercio; y el de D.^a Ana á cincuenta y cinco mil trescientos sesenta y dos reales y siete maravedis; los cuarenta y nueve mil ochocientos sesenta y dos reales y siete maravedis por su legitima, y los cinco mil quinientos por el legado que su padre le hizo. Unidos estos haberes con los diez mil reales de las deudas comunes y con el importe de las misas, entierro, legados de criados y derechos de visita del testamento, y agregados á estas partidas dos maravedis, de que por tener muy incómoda division y no gastar infructuosamente el tiempo en apurar quebrados no se hizo mérito, componen cuatrocientos cuarenta y cuatro mil reales, total caudal inventariado y colacionado; y bajados los quince mil traídos á colacion queda reducido á los cuatrocientos veinte y nueve mil inventariados. Y es de tener presente que nada se abona á la viuda por razon de alimentos ni intereses de dote retardada, á causa de haber estado viviendo con sus hijos y gastado todos de una masa desde la muerte de su marido, sin haber resultado incremento en el caudal en el corto tiempo que ha estado proindiviso, segun se me ha informado. Con arreglo á todo lo espuesto procedo á formar el cuerpo de hacienda, liquidacion y deducciones de él en la forma siguiente.

Cuerpo de hacienda.

Se ponen por caudal treinta mil reales en que se han valuado las tierras de pan llevar, inventariadas por muerte de don Felipe Jimenez.	30,000 »
Mas veinte mil reales á que ascienden las viñas que dejó.	20,000 »
Mas sesenta mil reales en que se han apreciado los olivares que le pertenecian.	60,000 »
Mas cuarenta mil reales, precio y total líquido de dos casas que poseia en tal y tal calle.	40,000 »
Mas ocho mil reales importe de los trastos de madera y menaje de su casa. .	8,000 »
Mas seis mil reales en que se han tasado las pinturas y dorado.	6,000 »
Mas catorce mil reales que importa la ropa blanca usada y en piezas.	14,000 »
Mas diez mil reales á que han ascendido los vestidos de lana y seda.	10,000 »
Mas mil ochocientos reales en colchones, mantas y fundas para almohadas. . .	1,800 »
Mas cuatro mil reales en cobre, peltre y azófar.	4,000 »
Mas veinte mil reales en plata labrada, sin hechuras.	20,000 »
Mas diez y ocho mil reales en diamantes por el tercio.	18,000 »
Mas doce mil reales en tantas fanegas de trigo.	12,000 »
Mas seis mil reales en tanta cebada. . .	6,000 »
Mas mil y quinientos reales en tantas arrobas de garbanzos.	1,500 »

<i>Suma de la vuelta.</i>	251,300	
Mas quinientos reales en tantas fanegas de centeno y tantas de avena.	500	»
Mas ochocientos reales en tantas arrobas de algarrobas.	800	»
Mas nueve mil reales en tantas arrobas de vino.	9,000	»
Mas diez y ocho mil reales en tantas de aceite.	18,000	»
Mas cuatro mil reales en aperos para labor.	4,000	»
Mas otros cuatro mil reales en tantos bueyes y vacas.	4,000	»
Mas diez y nueve mil reales en tantas mulas, tantas yeguas y un caballo con sus guarniciones.	19,000	»
Mas treinta y cuatro mil reales en tantas cabezas de ganado.	34,000	»
Mas dos mil reales en tantas arrobas de paja.	2,000	»
Mas seis mil reales en que se han estimado los bárbechos sin sembrar. . .	6,000	»
Mas veinte mil reales en deudas á su favor cobrables.	20,000	»
Mas sesenta mil cuatrocientos reales en dinero.	60,400	»
Total importe del caudal inventariado. . .	<u>429,000</u>	»

Asciende el caudal inventariado por fallecimiento de don Felipe Jimenez (salvo error) á cuatrocientos veinte y nueve mil reales, segun aparece de la suma general de las veinte y siete partidas anteriores; y de ello se hacen las deducciones siguientes:

Bajas comunes ó generales.

Se bajan del cuerpo del caudal inventa-

riado cincuenta mil reales que consta haber llevado en dote á su matrimonio doña Clara de Vargas, segun se ha sentado en la primera suposicion..	50,000 »
Mas diez mil reales importe de las deudas contraidas durante su matrimonio con su difunto marido, segun consta de la última declaracion del inventario, y que por estar ya satisfechas no se individualizan.	10,000 »
Mas ciento cincuenta mil reales á que ascienden los bienes que don Felipe Jimenez llevó á su matrimonio, y heredó durante él de su tio don Pedro Jimenez.	150,000 »
	<hr/>
Total de bajas comunes.	240,000 »
	<hr/>
Resultan de gananciales.	249,000 »

Importan las bajas comunes hechas del caudal inventariado doscientos diez mil reales, y cotejados estos con los cuatrocientos diez y nueve mil inventariados, resultan de gananciales doscientos diez y nueve mil reales: de los cuales se hace la siguiente deduccion.

Baja de los gananciales.

Se deducen de los gananciales mil trescientos reales que valen los colchones y demas cosas de que se compone el lecho que usaban diariamente don Felipe y su viuda, y corresponden á esta por permanecer sin casarse.	1,300 »
	<hr/>

Queda de gananciales líquidos par- tibles con igualdad..	247,700 »
Cuya mitad son.	<u>108,850 »</u>

De los doscientos diez y nueve mil reales á que ascienden los gananciales adquiridos por don Felipe y su muger durante su matrimonio, bajando mil y trescientos que importan los bienes de que se compone el lecho cotidiano, quedan líquidos y partibles entre ambos con igualdad doscientos diez y siete mil setecientos; cuya mitad perteneciente á cada uno son ciento ocho mil ochocientos cincuenta, por lo que se procede á liquidar el haber de don Felipe y hacer de él las deducciones correspondientes.

Haber de don Felipe Jimenez.

A don Felipe Jimenez, y por su repre- sentacion á sus hijos, tocan por el capital llevado al matrimonio y heren- cia de su tío habida durante él, ciento cincuenta mil reales.	<u>150,000 »</u>
--	------------------

Mas por su mitad líquida de gananciales, ciento ochò mil ochocientos cincuenta.	108,850 »
Total haber suyo.	<u>258,850 »</u>

Bajas de este haber.

Por las arras que ofreció á su muger al tiempo de su matrimonio, cinco mil y quinientos reales.	5,500 »
Por el luto ordinario que sus herederos deben darle, segun costumbre, se le regulan mil reales:	<u>1,000 »</u>
Importan estas deducciones.	6,500 »
Queda reducido su haber.	<u>252,350 »</u>

*Distribucion del caudal liquido de don Felipe Jimenez
entre sus hijos.*

El caudal líquido de don Felipe son doscientos cincuenta y dos mil trescientos cincuenta reales.	252,350 »
Importa el quinto de estos.	<u>50,470 »</u>
Quedan de caudal para sacar el tercio de mejora.	201,880 »
El tercio de estos son.	<u>67,293 11</u>
Quedan para legítimas.	<u>134,586 23</u>

Aumento por via de colacion á las legítimas.

Se aumentan al caudal que queda para legítimas paternas, por lo que doña Ana Jimenez tiene recibido á cuenta de la suya, quince mil reales.	15,000 »
Total de legítimas.	<u>149,586 23</u>
Tocan á cada uno de los tres hijos de don Felipe Jimenez por su legítima paterna.	<u>49,862 7.</u>

Asciende el total haber de don Felipe Jimenez á doscientos cincuenta y ocho mil ochocientos cincuenta reales, y bajados de ellos los seis mil quinientos, importe de las arras y luto de su viuda, quedan líquidos doscientos cincuenta y dos mil trescientos cincuenta, de los cuales el quinto son cincuenta mil

cuatrocientos setenta, y el tercio sesenta y siete mil doscientos noventa y tres reales y once maravedis; de suerte que hay para distribuir ciento treinta y cuatro mil quinientos ochenta y seis reales y veinte y tres maravedis, y agregando á estos los quince mil que debe colacionar doña Ana Jimenez, compone el total de legítimas ciento cuarenta y nueve mil quinientos ochenta y seis reales veinte y tres maravedis; y de ellos tocan á cada uno de sus tres hijos cuarenta y nueve mil ochocientos sesenta y dos reales y siete maravedis.

Liquidacion y distribucion del quinto.

El quinto de los bienes de don Felipe Jimenez asciende á cincuenta mil cuatrocientos setenta reales. 50,470 »

Bajas de él.

Se bajan mil ochocientos reales importe del funeral; segun consta de recibos.. 1,800 »
 Mas doscientos once reales y veinte y seis maravedis, limosna de las cincuenta misas de la cuarta parroquial á cuatro reales y ocho maravedis de cera y oblata en cada una. 211 26
 Mas seiscientos reales por las ciento y cincuenta restantes á cuatro reales. . . 600 »
 Mas veinte reales legados á las mandas forzosas 20 »
 Mas otros veinte á los hospitales. 20 »
 Mas cinco mil y quinientos que legó á su muger. 5,500 »
 Mas otros tantos que legó á su hija. . . . 5,500 »
 Mas dos mil doscientos, importe del legado que en dinero efectivo y otros

bienes hizo á su criado.	2,200 »
Mas mil y ochocientos por el que hizo á su criada en dinero y cama.	1,800 »
Mas veinte reales, importe de los derechos de visitar el testamento.	20 »
	<hr/>
Importan estas deducciones.	17,671 26
	<hr/>
Total del quinto.	50,470 »
	<hr/>
Líquido sobrante del quinto.	32,798 8

El quinto de los bienes propios de don Felipe Jimenez suma cincuenta mil cuatrocientos setenta reales, y deducidos diez y siete mil seiscientos setenta y uno y veinte y seis maravedís á que ascienden los gastos de su funeral, entierro y legados que hizo, quedan sobrantes treinta y dos mil setecientos ocho reales y ocho maravedís, los que se han de aplicar á su hijo don José, como mejorado en su remanente, ademas de su legitima.

Resumen y liquidacion de lo que toca á cada uno de los interesados en esta particion por todos sus derechos.

Haber de doña Clara de Vargas.

Doña Clara de Vargas debe haber por su dote.	50,000 »
Mas por su mitad de gananciales.	108,850 »
Mas por su arras.	5,500 »
Mas por el luto ordinario.	1,000 »
Mas por el lecho cotidiano.	1,300 »
Mas por el legado que su marido le hizo.	5,500 »
	<hr/>
Total haber de doña Clara.	172,150 »

Haber de don José Jimenez.

Don José Jimenez debe haber por su legítima.	49,862 7
Mas por el residuo del quinto.	32,798 8
	<hr/>
Total haber de don José.	<u>82,660 15</u>

Haber de don Juan Jimenez.

Don Juan Jimenez debe haber por su legítima.	49,862 7
Mas por su mejora* del tercio.	67,293 11
	<hr/>
Total haber de don Juan.	<u>117,155 18</u>

Haber de doña Ana Jimenez.

Doña Ana Jimenez debe haber por su legítima.	49,862 7
Mas por el legado de quinientos ducados que le hizo su padre.	5,500 »
	<hr/>
* Total haber de doña Ana.	<u>57,362 7</u>

De la liquidacion y deducciones precedentes resulta, que el haber de doña Clara por todos sus derechos son ciento setenta y dos mil ciento cincuenta reales; el de don José ochenta y dos mil seiscientos setenta con quince maravedís; el de don Juan ciento diez y siete mil ciento cincuenta y cinco con diez y ocho maravedís; y el de doña Ana cincuenta y cinco mil trescientos sesenta y dos y siete maravedís; y con arreglo á ellas y á lo prevenido en las suposiciones procederé á formar las adjudicaciones á los interesados.

Comprobacion de esta cuenta.

Por el importe de las deudas contra el caudal.	10,000	»
Por el haber de doña Clara de Vargas.	172,150	»
Por el haber de don José Jimenez.	82,660	15
Por el haber de don Juan Jimenez.	117,155	18
Por el de doña Ana Jimenez.	55,362	7
Por el funeral.	1,800	
Por la limosna de las doscientas misas.	811	26
Por el legado hecho á las mandas forzosas.	20	»
Por el de los reales hospitales.	20	»
Por el legado de su criado.	2,200	»
Por el de su criada.	1,800	»
Por los derechos de visitar el testamento.	20	»
No se hizo mérito de dos maravedis que faltan para completar todo el caudal, por ser muy incómoda su division entre los tres herederos y no gastar infructuosamente el tiempo en apurar quebrados.		2
<hr/>		
Total caudal incluso el colacionado.	444,000	»
Bájanse como colacionados.	15,000	»
<hr/>		
Quedan de caudal.	429,000	»
Importa el inventario los mismos.	429,000	»
<hr/>		
	Igual.	»
<hr/>		

Haber de doña Clara de Vargas.

Doña Clara de Vargas, viuda de don Fe-

lipe Jimenez, debe haber por su dote cincuenta mil reales.	50,000 »
Mas por su mitad de gananciales ciento ochocientos cincuenta reales.	108,850 »
Mas por las arras que su marido le ofreció al casarse cinco mil quinientos reales.	5,500 »
Mas por el luto ordinario mil reales.	1,000 »
Mas por el lecho cotidiano mil trescientos reales.	1,300 »
Mas por el legado que su marido le hizo cinco mil quinientos reales.	5,500 »
Total haber de doña Clara de Vargas.	172,150 »

Asciende el haber de doña Clara de Vargas por todos sus derechos á ciento setenta y dos mil ciento cincuenta reales, de los cuales se le hará pago con los bienes siguientes.

Adjudicacion y pago.

Se le aplican á doña Clara de Vargas cuatro tierras de pan llevar sitas en término de esta villa, y pago llamado N., que están unidas, componen tantas fanegas de sembradura, y lindan por el oriente con el arroyo nombrado M., por poniente con la senda que desde esta villa va á la de tal; por el norte con tierras del vínculo de F., y por el mediodía con otras de G., cuyas tierras adquirieron doña Clara y su marido durante su matrimonio por venta que en precio de tres mil reales formalizó á su favor F., vecino de esta

villa, á tantos de tal mes y año, ante F., escribano de su número, las cuales para esta particion se valuaron en la misma cantidad.	3,000 »
Mas se la adjudican etc.	»
<hr/>	
Total de bienes aplicados.	172,150 »
Total haber suyo.	172,150 »
<hr/>	
Queda pagada enteramente.	000,000 »

Importan los bienes aplicados á doña Clara de Vargas ciento setenta y dos mil ciento cincuenta reales, y lo que debe percibir por todos sus derechos la misma cantidad, por lo que queda satisfecha enteramente de ellos.

Hijaeta para doña Ana Jimenez.

Doña Ana Jimenez, una de los tres hijos y herederos que dejó don Felipe Jimenez, debe haber por su legitima paterna cuarenta y nueve mil ochocientos sesenta y dos reales y siete maravedis.	49,862 7
Mas, por el legado que su padre le hizo cinco mil y quinientos reales.	5,500 »
<hr/>	
Total haber de doña Ana Jimenez.	55,362 7

Importa el total haber de doña Ana Jimenez cincuenta y cinco mil trescientos sesenta y dos reales y siete maravedis, que se han de completar con los bienes siguientes.

Adjudicacion y pago.

Se dán en pago á doña Ana Jimenez quince mil reales que en cuenta de su legítima paterna, percibió al casarse, segun se ha sentado en la suposicion tercera, por lo que se aplican en va- cío como recibidos.	15,000	»
Mas se le aplican, etc.		»
<hr/>		
Total de bienes aplicados á doña Ana.	55,362	7
Total haber suyo.	55,362	7
<hr/>		
Queda satisfecha enteramente. . . .	000,000	»

En las adjudicaciones lo mismo es anteponer que posponer los bienes, con tal que los de cada clase vayan unidos, y hasta completar la suma que deba aplicarse de una, no se empiece con otra para evitar confusion, y que se sepa si se guardó la posible analogía á proporcion en todas. De los bienes raices se mencionarán si se quisiere los títulos de propiedad en cada partida, si cada finca los tiene diversos: y si no en cada dos ó mas que comprendan. Y si alguna interesada es muger casada, se le ha de hacer la adjudicacion nombrándola primero en ella, y diciendo luego: y en su nombre y como su marido á F.; y si hay menor fátuo ó loco, se le ha de nombrar tambien, y por su representacion á su menor ó curador que deben percibir por ellos la herencia, y se han de mencionar tambien en el exordio de la particion. Concluidas todas las adjudicaciones se harán las declaraciones siguientes ú otras que convengan.

DECLARACIONES.

1.ª Se declara que siempre que aparezcan algunos otros bienes y créditos pertenecientes á este caudal, se deberán tener por incremento de él, y dividirse en la forma que los inventariados entre todos los partícipes, debiendo practicarse con los débitos, cargas y responsabilidades que resulten contra él, y por no haberse tenido presentes no se han deducido, de suerte que todos los interesados quedan obligados proporcionalmente al pago de las segundas, como con igual derecho al percibo de los primeros.

2.ª Igualmente se declara que si alguna ó algunas de las fincas raíces inventariadas y aplicadas en el concepto de libres resultaren estar vinculadas ó pertenecer en todo ó en parte á tercero, y por consiguiente no ser de esta testamentaria el importe principal de ellas, las espensas que se originen á la persona á quien se han adjudicado, ó á la que en lo sucesivo la represente, caso que se le mueva litigio sobre su reivindicacion, y los daños que experimente deberán tenerse por menos caudal, y abonarle los otros partícipes sin escusa su respectiva parte, de modo que quede enteramente saneado del valor de lo adjudicado y de los perjuicios; pero deberá seguir y defender el pleito que se suscite, citando de eviccion conforme á derecho, y no de otra suerte á los demás interesados, y hasta que se ejecute no tendrá derecho á dicha repeticion.

3.ª Asimismo se declara que no se ha formado hijuela de deudas, por estar satisfechas, no solo las comunes que quedan deducidas, sino tambien las del quinto con el dinero inventariado, por lo que solo se ha distribuido lo liquido que ha correspondido á cada interesado.

4.ª Tambien se declara que de las escrituras y

demas documentos y papeles de propiedad de las fincas raices inventariadas, se deben entregar á cada interesado los correspondientes á los que se les adjudicaron, para acreditar su legitimidad, y para que con el testimonio de su adjudicacion les sirvan de resguardo y título de pertenencia en todo tiempo.

5.^a Ultimamente se declara que los derechos de inventario, tasacion, particion, su aprobacion, testimonio de las adjudicaciones que con insercion de las suposiciones, de la sentencia y de estas declaraciones se han de dar á los interesados, de papel gastado y demas diligencias que ocurran hasta la terminacion de todo, y los del curador de pleito del menor no se han deducido; y asi deberá tasarlos la persona que elija el señor juez de esta testamentaria, con separacion de los que corresponden á cada uno de los que intervinieren en ello, especificándose en la tasacion lo que toca á cada participe satisfacer por su parte, y á mas de los derechos comunes á todos habrá de satisfacer el menor á su curador los suyos. Con estas declaraciones concluyó esta particion, que con arreglo á los documentos que se me manifestaron y devolví á quien me los entregó, y bajo juramento que presté, he hecho bien y fielmente segun mi inteligencia, sin causar agravio á los interesados, por lo que la firmo en esta villa de tal, á tantos de tal mes y año.

Si quedase algo sin dividir por estar en litigio ó por otra causa, se declara; y si hubiese motivo para hacer mas declaraciones se harán.

Las hijuelas de deudas se han de formar en cabeza del viudo, viuda ó hijo mayor y mas seguro y puntual para su pago, poniéndose primero los acreedores con individualidad, y luego los bienes que se le apliquen para su satisfaccion, como se advertirá en el ejemplo siguiente.

SEGUNDO EJEMPLO.

Particion de los bienes del marido entre su viuda é hijos de dos matrimonios con reserva, mejora y colacion.

D. F., vecino de esta villa, partidor nombrado por doña Juana Velazquez, viuda en segundas nupcias de don Jorge Sarmiento, por don José y don Juan Sarmiento y Céspedes, mayores de veinte y cinco años, sus hijos habidos en su primer matrimonio con doña Lucia de Céspedes, y por don Antonio del Rio curador de pleito de don Isidro y don Ignacio Sarmiento y Velazquez, menores, tambien sus hijos, tenidos en su segundo matrimonio con la expresada doña Juana Velazquez, todos cuatro instituidos por únicos y universales herederos del citado don Jorge en el testamento que formalizó en esta villa á tantos de tal mes y año ante tal escribano, bajo del que falleció; hago liquidacion y division de todos los bienes y créditos que dejó el referido don Jorge, con vista y reconocimiento exacto de su testamento, inventarios formalizados por su muerte y por la de su primera muger, carta de dote de ambas, capitales del difunto llevados á sus dos matrimonios, y de otros papeles concernientes á su mas perfecto desempeño, y para la correspondiente claridad debe hacer las suposiciones siguientes.

SUPOSICIONES ACERCA DEL PRIMER MATRIMONIO.

PRIMERA.

Sobre la dote de doña Lucía de Céspedes primera mujer de don Jorge.

En tal día de tal mes y año el espresado don Jorge hallándose próximo á contraer matrimonio con la referida doña Lucía Céspedes otorgó á su favor ante tal escribano carta de pago y recibo de los bienes y efectos que llevó á él por dote y caudal propio, y ascendieron á treinta mil reales, segun su tasacion, veinte y cuatro mil en tierras y viñas, sitas en tales parages, término de tal pueblo, y seis mil en ropas y otros muebles, obligándose á devolverle la espresada cantidad, en esta forma; los veinte y cuatro mil en los propios bienes raices, y los seis mil en muebles á justa tasacion, siempre que el matrimonio se disolviese por cualquiera de las causas prescritas por derecho. En el mismo contrato dotal le ofreció en arras ó como mas hubiese lugar, doscientos ducados, que confesó cabian en la décima parte de los bienes libres con que se hallaba á la sazón; y para el caso de no caber, se los consignó en los que adquiriese en lo sucesivo á su eleccion: y respecto haber cabido entonces y al tiempo que falleció, se le abonarán. Pero mediante á que los bienes raices se pusieron por el total de su tasa sin decir los gravámenes á que eran responsables, por ignorarlo el don Jorge y no haberlo espresado la doña Lucía, y que tenian contra si un censo al quitar de doscientos ducados de principal á favor de tal capellania, se bajarán estos del importe dotal, para hacer del residuo como líquido la distri-

bucion y aplicacion, y quedará reducido á veinte y siete mil ochocientos reales, los que se tendrán por dote efectiva de la citada doña Lucía para su abono, y en atencion á no constar haber heredado cosa alguna despues de casada, ni llevado bienes parafernales que haya entregado á su marido, nada habrá que abonarle por esta razon.

SEGUNDA.

Sobre el capital que don Jorge llevó á su primer matrimonio.

Habiendo contraido matrimonio el mencionado don Jorge Sarmiento, formalizó en tal dia mes y año ante tal escribano, capital de todos los bienes que habia llevado á él y doña Lucía, su muger, otorgó á su favor el correspondiente resguardo. Dichos bienes consistieron en plata, dinero y otras cosas muebles y ascendieron á cuarenta mil reales, los que se obligó á tener la referida por caudal de su marido, para que se dedujese su importe despues de su dote y deudas de su matrimonio, si las hubiese, y antes que los gananciales mediante haber sido efectivos, y declarado con juramento don Jorge no tener contra sí deuda ni responsabilidad alguna, ni haber resultado despues; pero no se le abonará otra cosa, por no constar que la hubiese llevado al matrimonio ni heredado en su intermedio.

TERCERA.

Sobre el testamento de doña Lucía de Céspedes, primera muger de don Jorge Sarmiento.

Hallándose gravemente enferma doña Lucía, otorgó su testamento en tal dia, mes y año ante tal es-

cribano, en el cual ordenó que se amortajase su cadáver con tal hábito y se sepultase en público en su parroquia con tal aparato fúnebre: que el día de su entierro, siendo hora, y sino en el siguiente, se celebrase por su alma misa cantada de cuerpo presente, con diácono, subdiácono, vigilia y responso: que lo mas pronto que fuese posible se le dijese cien misas rezadas, dando por limosna de cada una tres reales, de las que sacada la cuarta parroquial mandasen celebrar sus testamentarios las restantes en donde les pareciese. Legó á su marido quinientos ducados por una vez, mejoró en el tercio y remanente del quinto de sus bienes á doña Micaela Sarmiento y Céspedes, su hija de edad de cuatro años, en atencion á estar sin criar y ser muger, consignándole la mejora en bienes raíces de los que habia llevado en dote cuando se casó, y en los demas raíces que por razon de gananciales pudiesen corresponderle. Nombró por sus testamentarios con facultad in solidum á dicho su marido y á don F. F.: instituyó por sus únicos y universales herederos á los espresados don José, don Juan y doña Micaela Sarmiento y Céspedes, sus tres hijos, habidos en su matrimonio con don Jorge Sarmiento, su marido, y finalmente revocó y dió por nulas todas sus disposiciones testamentarias anteriores, segun resulta todo mas estensamente del mencionado testamento, con arreglo al cual y á derecho se harán las deducciones y aplicaciones correspondientes, como se advertirá en la siguiente suposicion.

CUARTA.

Sobre el inventario y distribucion de los bienes que dejó doña Lucía Céspedes.

Habiendo fallecido doña Lucía bajo del espresado testamento, solicitó don Jorge, su marido, se hiciese

inventario de todos los bienes que habian quedado, para que nunca fuesen perjudicados sus hijos, y con efecto por auto que proveyó el señor don F., juez de primera instancia de esta villa, en tantos de tal mes y año, ante tal escribano de su número, defirió á su solicitud, á cuya consecuencia se formalizó ante tal escribano en diferentes dias, y los bienes inventariados ascendieron á ciento cincuenta y dos mil doscientos reales en esta forma: en tierras tanto, en olivares tanto etc. (sé pondrán por clases y por mayor los bienes, como en la última suposición del primer ejemplo). En este estado se quedó el inventario, y los bienes permanecieron en poder del don Jorge, quien declaró á su final no haber deudas algunas contra él caudal, por lo que se bajarán solamente de ellos los doscientos ducados que deben considerarse por menos dote, á causa de no haberse rebajado cuando se hizo el inventario, sino antes bien puesto por el total de sus tasas los bienes hipotecados á ellos; de suerte que quedará reducido el caudal inventariado por fallecimiento de doña Lucia á ciento cincuenta mil reales, de los cuales se deducen sesenta y siete mil ochocientos; los veinte y siete mil ochocientos por su dote líquida, y cuarenta mil por el capital de su marido; y restados del cuerpo efectivo del caudal, resultan de utilidades en su matrimonio ochenta y dos mil doscientos, cuya mitad son cuarenta y un mil ciento. Según esta liquidación asciende el haber de don Jorge á ochenta y seis mil seiscientos reales, cuarenta mil por su capital, cuarenta y un mil ciento por su mitad de gananciales, y cinco mil quinientos del legado que le hizo su difunta muger; pero como de dicha cantidad deben bajarse dos mil doscientos reales por las arras que ofreció á su muger, y el importe de dicho legado, por deber reservarlo á sus hijos como adelante se dirá, son el líquido propio haber de don Jorge sin gravámen de restitución ni reserva, setenta y

ocho mil novecientos reales. No se le abona luto por no acostumbrarse dar á los viudos de los bienes de sus mugeres ni de otra parte, y si únicamente á estas siendo viudas; ni tampoco lecho cotidiano, mediante debe volverlo á la masa comun para su division con los herederos con arreglo á la ley, por haberse vuelto á casar. El haber de doña Lucia importa setenta y un mil cien reales; veinte y siete mil ochocientos por su dote líquida; cuarenta y un mil ciento por su mitad de gananciales, y dos mil doscientos por las arras que le ofreció su marido. De estos setenta y un mil cien reales, el quinto son catorce mil doscientos veinte, y el tercio, deducido con arreglo á la ley, diez y ocho mil novecientos sesenta: de modo que hay para legítimas treinta y siete mil novecientos veinte; á cada uno de sus tres hijos tocan por esta razon doce mil seiscientos cuarenta, y á la doña Micaela por su legítima y mejora corresponden cuarenta y cinco mil ochocientos veinte; pero bajando de ellos seis mil setecientos veinte y cinco con treinta maravedis, novecientos por el funeral de su madre, trescientos cinco con treinta maravedis por la limosna de cien misas rezadas que mandó celebrar, ocho reales que legó á las mandas forzosas y hospitales, doce que consta haberse pagado por visitar su testamento, y los cinco mil y quinientos restantes por el legado que hizo á su marido; queda reducido el haber líquido de doña Micaela á treinta y nueve mil noventa y cuatro reales y treinta maravedis: á que agregados veinte y cinco mil doscientos ochenta, importe de las legítimas de sus dos hermanos, compone el total que tocó á los tres hijos de doña Lucia de Céspedes por su herencia materna, la cantidad de sesenta y cuatro mil trescientos setenta y cuatro reales y cuatro maravedis, de los cuales era responsable su padre por haber entrado en su poder, debiendo al mismo tiempo reservarles, no solo lo que le tocó á la doña Micae-

la y recayó en él por su muerte abintestato sin sucesion, sino igualmente los quinientos ducados que le legó su muger, pues por haberse vuelto á casar perdió la propiedad de todo; en cuya atencion deberá responder á sus dos hijos don José y don Juan de sesenta y nueve mil ochocientos setenta y cuatro reales y cuatro maravedís, y quedarán reducidos los ciento ochenta mil réales que don Jorge llevó á su segundo matrimonio á ciento diez mil ciento veinte y cuatro reales y treinta maravedís líquidos; setenta y ocho mil novecientos por su capital y mitad de ganancias, deducidas las arras ofrecidas á su muger, y treinta y un mil doscientos veinte y cinco con treinta maravedís, que aparece haber heredado durante su viudedad, de su tío don Alejandro Sarmiento; y se tendrá por capital suyo efectivo la cantidad referida, como se dirá en la siguiente suposicion.

SUPOSICIONES ACERCA DEL SEGUNDO MATRIMONIO.

QUINTA.

Sobre la dote de doña Juana Velazquez, segunda muger de don Jorge Sarmiento, el capital que este llevó al segundo matrimonio, y las arras que le ofreció.

Estando viudo don Jorge trató de contraer segundas nupcias con doña Juana Velazquez, de estado soltera, y habiendo traído esta á su poder por dote y caudal suyo veinte mil reales en bienes muebles y dinero, formalizó á su favor en tal día, mes y año, y ante tal escribano el competente recibo y resguardo, obligándose á su restitution en cualquiera de los casos prevenidos por derecho. Además, en consideracion á sus loables prendas, le ofreció en arras ó como mas útil le fuese, la décima parte de los bienes

liquidos y efectivos que tenia entonces; y posteriormente hallándose ya casado hizo su capital de los que asi suyos como de sus tres hijos llevó á su matrimonio, y ascendieron á ciento ochenta mil reales, incluidos treinta y un mil doscientos veinte y cinco con treinta maravedís que durante su viudedad heredó de don Alejandro Sarmiento, su tio, de los cuales sesenta y cuatro mil trescientos setenta y cuatro con tres maravedís pertenecian á sus tres hijos, y cinco mil y quinientos procedian del legado que su primera muger le habia hecho, y por haberse vuelto á casar, debia reservar á la mejorada en el quinto, del que se habian deducido; por manera que segun se ha especificado en la anterior suposicion, solo eran propios de don Jorge ciento diez mil ciento veinte y cinco reales y treinta maravedís, cuya décima son once mil doce reales con veinte maravedís; y de todos otorgó á su favor dicha doña Juana el competente instrumento, obligándose á tenerlos por capital y fondo puesto por su marido en la sociedad conyugal, y á que despues de separadas su dote y deudas de su matrimonio, si las hubiese, se bajaría su importe antes que el de los gananciales. Con arreglo á estos contratos matrimoniales y á lo que dispone el derecho, se practicará la respectiva liquidacion y deduccion, segun se mostrará en la suposicion última, y se estimarán por capital liquido, efectivo y único de don Jorge los ciento diez mil ciento veinte y cinco reales y treinta maravedís, como llevado realmente á su segundo matrimonio, para no perjudicar á su viuda en su mitad de gananciales, mediante á que el resto hasta los ciento ochenta mil, aunque lo llevó á él cuando se casó, lo estrajo despues como deuda que tenia contra sí y satisfizo; y por razon de arras con responsabilidad de reservar su importe la doña Juana á los cuatro hijos de su marido, si se volviese á casar, se le abonarán únicamente once mil y doce rea-

les con veinte maravedís, décima parte de los bienes que este tenía cuando se casó con ella; y nada de lo que adquirió despues, por haberse limitado á ellos su oferta y no ampliado á los que posteriormente adquiriese, ni haber dejado á su arbitrio la eleccion de los tiempos.

SESTA.

Sobre el fallecimiento de doña Micaela en su menor edad, y distribucion entre sus hermanos de lo que heredó de su madre.

Despues de haber contraido matrimonio don Jorge Sarmiento con doña Juana Velazquez, y en tal dia de tal mes y año, falleció en la edad pupilar doña Micaela Sarmiento y Céspedes, su hija habida en su primera muger doña Lucia de Céspedes y todos los bienes que le correspondian por la herencia materna recayeron en su padre, que los estuvo usufructuando; pero mediante á que por haberse vuelto á casar perdió su dominio, se dividirán con igualdad entre los otros dos hijos de su primer matrimonio don José y don Juan, como hermanos enteros de la doña Micaela; por haberlos instituido en esta forma su madre, y en su consecuencia percibirán los treinta y nueve mil noventa y cuatro reales y cuatro maravedís, que por su legitima y mejora le debian tocar, por manera que ni de los bienes que existen y llevó en dote doña Lucia á su matrimonio; ni de los demas adquiridos en él que le debian corresponder, y en que consiguió la mejora, nada tocará ni se aplicará á la actual viuda ni á sus hijos, respecto de que no se hallan entre los inventariados, por habérselos dado su padre en el concepto de ser suyos, y porque aun cuando se hallaran deberian volver á ellos, como dueños, sin embargo de que podia usufructuar los reservables mientras viviese. Tampoco llevarán cosa alguna del legado

de quinientos ducados que su madre hizo á su padre; por haberse bajado del quinto, y tocarles por la misma razon que el tercio y legitima de la mejora, á la cual habrian de volver, si viviera, como se ha sentido en la cuarta suposicion.

SEPTIMA.

Sobre lo que dió don Jorge á los dos hijos de su primer matrimonio durante el segundo.

Con motivo de haber tomado estado de matrimonio don José y don Juan Sarmiento y Céspedes, hijos de don Jorge y de su primera muger doña Lucía, se pactó habia de dar cuarenta mil reales á cada uno para ayudar á sostener sus cargas en cuenta de ambas legitimas; y con efecto, por escritura que otorgaron á su favor en tales dias de tales meses y años, ante tal escribano, confesaron haber recibido de su padre ochenta mil reales por mitad, cuarenta mil cada uno, en los bienes raices que su madre llevó en dote, en otros tambien raices de los que le podian tocar por mitad de gananciales, y asimismo en muebles y dinero, dándole en ellos el correspondiente resguardo, obligándose á colacionarlos por su muerte en la forma y concepto en que se los habia entregado, y previniendo que respecto no haber hecho particion por muerte de su madre, é ignorarse si les cabria ó no todo por los derechos de esta, si escudiesen á lo que les podia tocar por ella, se les imputase como recibido en parte de legitima paterna, y si faltase para completarles la materna, se les habia de suplir hasta cubrirla. Y habiéndose practicado ahora la correspondiente liquidacion, ha resultado que lo que ambos debian haber por la materna eran veinte y cinco mil doscientos ochenta reales, doce mil seiscientos ochenta cada uno, á que agregados treinta y nue-

ve mil noventa y cuatro y cuatro marávedis, importe del haber de su hermana doña Micaela, y cinco mil quinientos del legado que su madre hizo á su padre, cuyas dos últimas partidas debia reservarles este, componen todas la de sesenta y nueve mil ochocientos setenta y cuatro reales y cuatro maravedis; de modo que restados éstos de los ochenta mil asciende lo que percibieron á cuenta de la paterna; á diez mil ciento veinte y cinco reales y treinta maravedis, los cuales se estimarán como lucrados en el segundo matrimonio, porque se estrajeron del fondo de las utilidades de él, y á no haberlos dado á sus hijos esto mas habria de caudal; y para que la segunda muger no sea perjudicada en su mitad, se unirán al inventariado, como se espresará en la última suposicion, pues no está obligada á dotar ni á hacer donacion á sus entenados, como si fuera su madre.

OCTAVA.

Sobre el testamento de don Jorge Sarmiento.

Don Jorge Sarmiento falleció en tal dia de tal mes y año bajo el testamento que habia hecho y queda mencionado en el exordio de esta particion, y por él ordenó que se amortajase su cadáver con tal hábito y se sepultase con él, y tal acompañamiento: que en el día de su entierro, siendo hora, y sino en el siguiente, se celebre por su alma misa cantada de cuerpo presente, con diácono, subdiácono, vigilia y responso; y se dijese por su intencion, quanto antes fuese posible, dóscientas misas rezadas con la limosna de cuatro reales, en tales iglesias y altares, á excepcion de cincuenta, cuarta parte correspondiente á la parroquia. Dejó el usufructo del remanente del quinto de sus bienes á doña Juana Velazquez, su segunda muger, consignándoselo en raices con la espresada ca-

lidad y prohibicion de que jamás habia de poder disponer de ellos, gravarlos, hipotecarlos ni enagenarlos, mediante á que por su muerte habian de percibirlos con igualdad sus hijos habidos en sus dos matrimonios, y si alguno hubiese fallecido sin dejar sucesion legitima, se habia de repartir entre los que le sobreviviesen, y dejándola, habia esta de llevar la parte que tocara á su ascendiente, á no haber muerto. Legó á su criada María Lopez cincuenta ducados en dinero por una vez. Mejoró en el tercio de sus bienes por mitad á don Isidro y doña Ignacia Sarmiento y Velazquez, sus dos hijos menores y doña Juana Velazquez, su segunda muger. Declaró quanto habia dado á los hijos de su primer matrimonio en cuenta de sus legitimas, y haber fallecido sin testamento ni sucesion la doña Micaela, por cuya muerte habian recaido en él todos los derechos maternos que le competian. Declaró asimismo estar debiendo varias cantidades á diferentes personas, y mandó se pagasen, como tambien que se cobrasen las deudas que tenia á su favor, pues todas constaban de sus papeles y asientos. Nombró por sus testamentarios con facultad *in solidum* á don F. y don F., á quienes prorogó el término legal para cumplir lo que dejaba dispuesto. Instituyó por sus universales herederos á sus cuatro hijos don José, don Juan, don Isidro y doña Ignacia Sarmiento, habidos en sus dos matrimonios con doña Lucía Céspedes, y doña Juana Velazquez. Y finalmente revocó todas las disposiciones testamentarias anteriores. Esto es lo sustancial y concerniente á esta particion segun lo que resulta del citado testamento; con arreglo al cual, á los inventarios y demas documentos que se han tenido presentes, y á las disposiciones legales, se harán con separacion, distincion y claridad las liquidaciones, deducciones y repartimientos del caudal de ambos matrimonios entre la viuda actual y los expresados cuatro hijos.

Sobre el inventario hecho por muerte de don Jorge Sarmiento, y la liquidacion y distribucion de su caudal.

Todo el caudal que dejó don Jorge Sarmiento y se inventarió por su muerte, ascendió á trescientos setenta mil reales en esta forma: en tierras tanto, en viñas tanto, en casas tanto, en ropa blanca tanto etc. (se espresarán las clases de bienes y su importe como en el primer egeemplo); cuyas partidas suman los referidos trescientos setenta mil reales, á que unidos diez mil ciento veinte y cinco y treinta maravedís que anticipó á los dos hijos de su primer matrimonio en cuenta de su legitima paterna, mientras estuvo casado segunda vez, por lo que salieron del fondo del segundo y se deben estimar por incremento de él, como se ha sentado en la suposicion sétima, compone todo el caudal del referido matrimonio perteneciente á entrambos cónyuges, trescientos setenta mil ciento veinte y cinco reales y treinta maravedís; de los cuales en observancia de las leyes, y con arreglo al testamento de don Jorge, se harán las liquidaciones y division correspondiente entre los interesados. En primer lugar se bajan veinte mil reales, importe de la dote de doña Juana Velazquez; en segundo treinta mil, á que ascienden las deudas de su matrimonio; y en tercero ciento diez mil ciento veinte y cinco con treinta maravedís, total capital líquido y efectivo que como suyo llevó á él don Jorge. Estas tres partidas hacen la de ciento sesenta mil ciento veinte y cinco reales y treinta maravedís, y restados de los trescientos setenta mil ciento veinte y cinco reales, resultan de utilidades aumentadas en el segundo matrimonio doscientos diez mil; de los cuales deducidos novecientos por el lecho cotidiano, quedan de gananciales

partibles con igualdad entre don Jorge y su viuda doscientos nueve mil cien reales, cuya mitad son ciento cuatro mil quinientos cincuenta. Unida esta mitad al capital que don Jorge llevó á su matrimonio, suma su total haber doscientos catorce mil setecientos setenta y cinco reales y treinta maravedís, y bajando de ella once mil seiscientos doce con veinte maravedís por las arras que ofreció á su muger, y seiscientos por lo que costó el luto de esta, hay para distribuir entre sus cuatro hijos doscientos treinta mil sesenta y tres reales con diez maravedís, de los cuales, para deducir la mejora sin violar la ley, se separan los diez mil ciento veinte y cinco reales con treinta maravedís que anticipó á los dos hijos de su primer matrimonio, y quedan ciento noventa y dos mil novecientos treinta y siete con catorce maravedís, cuyo quinto son treinta y ocho mil quinientos ochenta y siete con diez y seis maravedís, y dos quintos de otro, y el tercio, bajado el quinto, cincuenta y un mil cuatrocientos cuarenta y nueve reales, treinta y tres maravedís y un quinto: de manera que quedan para legítimas, agregando los diez mil ciento veinte y cinco reales y treinta maravedís que anticipó á los referidos sus dos hijos, y se separaron para sacar la mejora, ciento trece mil veinte y cinco reales veinte y ocho maravedís y dos quintos, de los que, divididos entre los cuatro, tocan á cada uno por su legítima veinte y ocho mil doscientos cincuenta y seis reales, quince maravedís y tres quintos. Por lo que hace á la liquidacion del quinto, se bajan de su importe dos mil trescientos noventa y tres reales y veinte y seis maravedís; mil por los derechos del funeral de don Jorge, doscientos once y veinte y seis maravedís por la limosna de las cincuenta misas de la cuarta parroquia á cuatro reales y ocho maravedís por derechos de cera y oblata, seiscientos por la de las ciento cincuenta restantes por igual li-

mosna sin derechos; diez de las mandas forzosas, otros diez de los hospitales, doce de visitar su testamento, y los quinientos cincuenta restantes del legado que hizo á su criada; de suerte que queda reducido el quinto á treinta y seis mil ciento noventa y tres reales veinte y cuatro maravedís y dos quintos, los que se aplicarán en bienes raíces á doña Juana para que los usufructúe conforme á la disposicion de su difunto marido, y por su muerte se dividirán entre sus cuatro hijos ó quien los represente con arreglo á la voluntad de su padre. Segun esta liquidacion el haber de doña Juana en propiedad y usufructo (sin contar lo que se le adjudicará como pagadora de deudas que se la ha de constituir), asciende á ciento setenta y tres mil doscientos cincuenta y seis reales con diez maravedís y dos quintos; ciento treinta y siete mil sesenta y dos con veinte maravedís en propiedad, por estas razones: veinte mil por su dote, ciento cuatro mil quinientos cincuenta por la mitad de gananciales, novecientos por el lecho cotidiano, seiscientos por el luto, y once mil doce con veinte maravedís por las arras que su marido le ofreció, y treinta y seis mil ciento noventa y tres con veinte y cuatro maravedís y dos quintos en usufructo por remanente del quinto. El haber de don José por su legítima paterna, fuera de lo que tiene tomado y se le debe descontar, es de veinte y ocho mil doscientos cincuenta y seis reales, quince maravedís y tres quintos; el de don Juan de otra igual cantidad; el de don Isidro por su legítima y mejora de cincuenta y tres mil novecientos ochenta y uno con quince maravedís y un quinto; el de doña Ignacia por los propios derechos de la misma cantidad; y uniendo á estos haberes los treinta mil reales de las deudas y los dos mil trescientos noventa y tres con veinte y seis maravedís, de los gastos deducidos del quinto, componen todas las partidas especificadas los trescientos setenta mil

ciento veinte y cinco reales y treinta maravedís del caudal inventariado por muerte de don Jorge, y colacionado por los dos hijos del primer matrimonio. Hechas estas suposiciones, y con la prevencion de que no se abonan alimentos á su viuda por haberse estado manteniendo con sus dos hijos del caudal comun el corto tiempo que hace murió su marido, ni tampoco vestido ordinario por no haberse inventariado, procedo á evácuar las liquidaciones del caudal de ambos matrimonios, y para ello á formar el siguiente cuerpo de hacienda.

Cuerpo del caudal inventariado por muerte de don Jorge Sarmiento, y de lo que quedó por la de su primera muger doña Lucía de Céspedes.

Caudal del inventario de doña Lucía de Céspedes.

Se pone por caudal de esta particion sesenta y nueve mil ochocientos setenta y cuatro reales y cuatro maravedís que don Jorge dió á los dos hijos de su primer matrimonio, y se hallaban en su poder por las razones espuestas en las suposiciones sesta y sétima. . . .	69,874 4
Mas, mil doscientos veinte y cinco reales y treinta maravedís, importe de los gastos del funeral y misas de doña Lucía de Céspedes; y no se incluye el legado de quinientos ducados que hizo á su marido, por estarlo ya en la partida precedente.	1,225 30
Mas, diez mil, ciento veinte y cinco reales y treinta maravedís que resulta haber anticipado á los dichos dos hijos en cuenta de su legitima paterna, como se ha sentado en las suposiciones sétima y nona.	10,125 30

Mas, en tierras inventariadas por muerte
de don Jorge, treinta mil reales. . . . 30,000 »

Caudal inventariado por muerte de don Jorge.

Mas, sesenta mil reales en viñas.	60,000 »
Mas, ciento cincuenta y cinco mil reales en casas.	155,000 »
Mas, diez mil reales en ropa blanca, mo- jada y sin mojar.	10,000 »
Mas, entrastos de madera, siete mil reales.	7,000 »
Mas, diez mil reales en pinturas y do- rados.	10,000 »
Mas, trece mil reales en ropa de lana y seda.	13,000 »
Mas, dos mil reales en colchones, mantas y fundas.	2,000 »
Mas, mil reales en cobre, peltre y azófar.	1,000 »
Mas, veinte y seis mil reales en plata la- brada sin hechuras.	26,000 »
Mas, catorce mil reales en diamantes por el tercio de su tasa.	14,000 »
Mas, seis mil reales en deudas cobrables á favor del caudal.	6,000 »
Y últimamente se ponen por cuerpo del caudal veinte y seis mil reales en di- nero efectivo.	26,000 »

Cuerpo total del caudal. 441,225 30

Baja.

Se bajan del total referido ciento cin-
cuenta mil reales que se han inventa-
riado por muerte de doña Lucía de
Céspedes, primera muger de D. Jorge. 150,000 6
Quedan para el segundo matrimonio, sin
incluir setenta y ocho mil novecientos

reales sobrantes del primero, que se unirán cuando se haga la liquidacion y division del caudal de aquel, doscientos noventa y un mil doscientos veinte y cinco reales y treinta maravedis. 291,225 30

Asciende el caudal de esta particion á cuatrocientos cuarenta y un mil doscientos veinte y cinco reales y treinta maravedis, y separados de ellos los ciento cincuenta mil inventariados por muerte de doña Lucia de Céspedes, quedan para parte de lo que se inventarió por la de don Jorge su marido, doscientos noventa y un mil doscientos veinte y cinco con treinta maravedis, á los cuales se agregarán setenta y ocho mil novecientos que debieron tocar á don Jorge en la liquidacion del que quedó cuando falleció dicha doña Lucia, y compondrán los trescientos setenta mil ciento veinte y cinco reales y treinta maravedis, como se demostrará en su lugar; por lo que procedo á evaluar la del que dejó esta.

Liquidacion y distribucion del caudal inventariado por muerte de doña Lucia de Céspedes.

El caudal inventariado por muerte de doña Lucia de Céspedes ascendió á ciento cincuenta mil reales, como se ha espresado en la cuarta suposicion. 150,000 »

Bajas comunes de él.

Se bajan de este caudal veinte y siete mil ochocientos reales liquidos, á que quedaron reducidos los treinta mil que llevó en dote doña Lucia, por la razon espuesta en la primera suposicion. 27,800 »

Mas, cuarenta mil reales que don Jorge Sarmiento llevó como capital suyo á su matrimonio con doña Lucía segun se refiere en la segunda suposicion. . .	40,000 »
<hr/>	
Total de bajas comunes.	67,800 »
<hr/>	
Resultan de gananciales.	82,200 »
<hr/>	
Cuya mitad son.	<u>41,100 »</u>

Importan las deducciones hechas del caudal inventariado por muerte de doña Lucía de Céspedes, sesenta y siete mil ochocientos reales, y rebalidos de los ciento cincuenta mil que suma su total, resultan de gananciales adquiridos en su matrimonio ochenta y dos mil doscientos reales, cuya mitad son cuarenta y un mil ciento.

Haber de doña Lucía de Céspedes.

Doña Lucía de Céspedes debe haber por dote liquida veinte y siete mil ochocientos reales.	27,800 »
Mas, por su mitad de gananciales.	41,100 »
Mas, por las arras que le ofreció su marido dos mil doscientos.	2,200 »
<hr/>	
Total haber suyo setenta y un mil cien reales.	71,100 »
Impórta el quinto de estos catorce mil doscientos veinte reales.	14,220
<hr/>	
Quedan de caudal, bajado el quinto para sacar el tercio, cincuenta y seis mil ochocientos ochenta reales.	<u>56,880 »</u>

El tercio de estos asciende á diez ó ocho mil novecientos sesenta reales. . . .	18,960 »
Y deducidos tercio y quinto, quedan para las legítimas de sus tres hijos treinta y siete mil novecientos veinte reales.	37,920 »

De estos tocan á cada hijo doce mil seiscientos cuarenta reales.	12,640 »
--	----------

*Liquidacion y distribucion del quinto de los bienes de doña Lucia de Céspedes**

El quinto de los bienes de doña Lucia de Céspedes asciende á catorce mil doscientos veinte reales.	14,220
--	--------

Bajas de él.

Por los gastos de funeral novecientos reales, como consta de recibos. . . .	900 »
Por la limosna, á tres reales cada una de las veinte y cinco misas de la cuarta parroquial, juntamente con los derechos de cera y oblata, ochenta reales y treinta maravedis.	80 30
Por las setenta y cinco restantes, á los mismos tres reales, sin mas derechos doscientos veinte y cinco reales. . . .	225 »
Por el legado que hizo á las mandas forzosas y hospitales, ocho reales, cuatro á unas y otros.	8 »
Por los derechos de visitar su testamento, doce reales	12 »
Por el legado que hizo á su marido, cinco mil quinientos reales.	5,500 »

Importan estas bajas.	6,725 30
Total del quinto.	14,220 »

Líquido sobrante de él.	7,494 4
---------------------------------	---------

Resúmen y liquidacion de lo que toca á cada uno de los interesados en esta particion.

Don Jorge Sarmiento debe haber por su capital cuarenta mil reales.	40,000 »
Mas, por su mitad, de gananciales, cuarenta y un mil ciento. . . . *	41,100 »
Mas, por el legado que le hizo su muger cinco mil quinientos reales.	5,500 »

Total haber de don Jorge	86,600 »
------------------------------------	----------

Se bajan por las arras que ofreció á su muger.	2,200 »
--	---------

Queda reducido su haber á.	84,400 »
------------------------------------	----------

Se bajan de estos los cinco mil quinientos reales del legado.	5,500 »
---	---------

Es su líquido haber en propiedad.	<u>78,900 »</u>
---	-----------------

Haber de don José Sarmiento.

Don José Sarmiento debe haber por su legitima materna doce mil seiscientos cuarenta reales.	12,640 »
---	----------

Haber de don Juan Sarmiento.

Don Juan Sarmiento debe haber por su legitima materna doce mil seiscientos cuarenta reales.	12,640 »
---	----------

Haber de doña Micaela Sarmiento.

Doña Micaela Sarmiento debe haber por su legitima materna doce mil seiscientos cuarenta reales.	12,640 »
Mas por el tercio, diez y ocho mil novecientos sesenta reales.	18,960 »
Mas, por el residuo del quinto, siete mil cuatrocientos noventa y cuatro reales y cuatro maravedis.	7,494 4
	<hr/>
Total haber suyo.	39,094 4

Comprobacion de esta liquidacion.

Por el haber líquido de don Jorge Sarmiento en propiedad.	78,900 »
Por el legado que le hizo su muger . . .	5,500 »
Por la legitima materna de don José Sarmiento.	12,640 »
Por la de don Juan Sarmiento.	12,640 »
Por la legitima y mejora del tercio y remanente líquido del quinto perteneciente á doña Micaela Sarmiento. . . .	39,094 4
Por los gastos del funeral, misas y visita del testamento de doña Lucía de Céspedes, y mandas hechas á los santos lugares y hospitales.	4,225 50
	<hr/>
Suman estas seis partidas.	150,000 »
Y el caudal inventariado los mismos.	150,000 »
	<hr/>

Por la liquidacion y deducciones precedentes se manifiesta que el haber perteneciente á doña Lucía de Céspedes, primera muger de don Jorge Sarmiento

asciende á setenta y un mil cien reales, veinte y siete mil ochocientos por su dote líquida, cuarenta y un mil ciento por su mitad de bienes gananciales; y dos mil doscientos por las arras que su marido le ofreció; que el quinto de ellos son catorce mil doscientos veinte reales; y el tercio, deducido aquel, diez y ocho mil novecientos sesenta; por lo que restan para legítimas treinta y siete mil novecientos veinte reales, y tocan á cada uno de sus tres hijos por la suya doce mil seiscientos cuarenta; que deduciendo del quinto seis mil setecientos veinte y cinco reales y treinta maravedís por los gastos del funeral y misas de doña Lucía y legados que hizo, quedan siete mil cuatrocientos noventa y cuatro con cuatro maravedís: que don Jorge debe haber ochenta y seis mil seiscientos reales; cuarenta mil por su capital, cuarenta y un mil ciento por su mitad de gananciales, y cinco mil quinientos por el legado que le hizo su muger; y bajando de su total los dos mil doscientos que ofreció á esta en arras, y los cinco mil quinientos del legado que debió reservar á los hijos de su primer matrimonio, queda reducido su verdadero haber en propiedad á setenta y ocho mil novecientos, los que se han de agregar al caudal del segundo matrimonio para su liquidacion y division; y en fin, que don José Sarmiento debe percibir por su legítima doce mil seiscientos cuarenta reales; don Juan otra cantidad igual por la suya, y doña Micaela por la suya, y por su mejora del tercio y remanente del quinto treinta y nueve mil noventa y cuatro reales y cuatro maravedís. Y respecto estar evacuada la liquidacion del caudal del primer matrimonio, se procede á hacer la del segundo.

Hecho cargo el partidor de que en esta particion hay dos inventarios y dos liquidaciones y de que los caudales son diversos, y parte del primer matrimonio está incluso en el del segundo, y parte no, estrañará que habiendo salido durante este del cuerpo de su

caudal la primera, segunda y tercera partidas puestas en el general que dejamos formado de ambos, la primera porque la llevó el marido á él, la segunda porque al tiempo del fallecimiento de la primera muger estaba embebido su importe en el que se inventarió, y la tercera porque era parte de los gananciales adquiridos en el segundo matrimonio, las haya incluido en dicho cuerpo general; pero debe considerarse que si no se hubiesen puesto en él para complemento de ambos caudales, faltaria el competente, y seria imposible hacer la division. Estrañará asimismo tal vez que se pongan por mayor las espresadas tres partidas, y no los bienes que la componen; á lo cual satisfacemos con decir que en el presente caso sería abultar y gastar infructuosamente tiempo, trabajo y papel; ya porque los bienes no se hallan en el caudal inventariado, ya porque el padre dió á sus hijos los raices que les correspondian; como queda sentado en la última suposicion, y nunca debian dividirse sino entre ellos, y ya porque aun cuando no les tocaran por razon de dominio, una vez entregados, no se les debian quitar, escepto si tuviesen que restituir; y así bastaba traer numéricamente su importe á esta particion. Pero al contrario será cuando se hallen los inventariados, y por no haber tomado estado los hijos ó por otra causa nada les dió su padre; pues entonces se deberán poner, y el partidor ha de formar una suposicion del importe de los raices y otros conocidos de la primera muger, especificándolos para que se sepa cuáles son y se apliquen á sus hijos, haciendo á este efecto el correspondiente cotejo con su instrumento dotal y demas papeles que lo acrediten; lo cual*procede en los de tres ó mas matrimonios, segun sea el caso. Mas sin embargo de que se hallen dichos bienes en el caudal inventariado si su padre les dió otros equivalentes y se contentaron con ellos, es superfluo hacer el cotejo, porque está visto haberse cele-

brado entre hijos y padre un contrato de permuta y subrogacion , en cuya virtud adquirió el padre los que correspondian á sus hijos por su madre.

Liquidacion y distribucion del caudal del segundo matrimonio.

Son caudal del segundo matrimonio de don Jorge Sarmiento setenta y ocho mil novecientos reales que quedaron sin aplicar en la liquidacion anterior, tocaron segun ella al don Jorge , y los llevó al dicho matrimonio.	78,900
Mas , doscientos noventa y un mil doscientos veinte y cinco reales y teinta maravedís que sobraron del cuerpo general del caudal de esta particion, segun se espresa á su final, en los que se incluye lo que don Jorge heredó de su tío don Alejandro y llevó tambien á su segundo matrimonio , y lo que durante este anticipó á sus dos hijos del primero en cuenta de su legitima paterna.	291,225 30
Total del caudal del segundo matrimonio.	370,125 30

El caudal inventariado por muerte de don Jorge Sarmiento y correspondiente á su segundo matrimonio asciende á trescientos sesenta mil ciento veinte y cinco reales y treinta maravedís , como se ha sentado en la última suposicion , de cuyo total se procede á hacer las correspondientes deducciones.

Bajas comunes ó generales.

Se bajan de este caudal veinte mil reales que doña Juana Velázquez llevó en dote á su matrimonio.	20,000	»
Mas, treinta mil reales que su marido estaba debiendo cuando falleció, según consta de la última declaración del inventario hecha por su muerte.	30,000	»
Mas, ciento diez mil ciento veinte y cinco reales y treinta maravedis líquidos y efectivos que don Jorge llevó por capital suyo sin responsabilidad alguna á su segundo matrimonio: setenta y ocho mil novecientos que le tocaron en la particion de los bienes de su primera muger; y treinta y un mil doscientos veinte y cinco reales y treinta maravedis que mientras estuvo viudo parece haber heredado de su tio don Alejandro Sarmiento según se ha referido en las suposiciones cuarta y quinta.	110,125	80
	<hr/>	
Total de bajas comunes.	160,125	30
	<hr/>	
Hay de gananciales.	210,000	»
	<hr/>	

Las partidas deducidas del total inventariado y correspondientes al segundo matrimonio de don Jorge importan ciento sesenta mil ciento veinte y cinco reales y treinta maravedis, y bajados estos de los trescientos sesenta mil ciento veinte y cinco y treinta maravedis, resultan de utilidades en él doscientos diez mil; de los cuales se hace la deducción siguiente:

Bajas de los gananciales.

Se deducen del total de los gananciales novecientos reales, que segun tasa- cion importan los colchones, sábanas, mantas y demas cosas de que se com- pone el lecho cotidiano de don Jorge y su viuda doña Juana, á la que cor- responde por permanecer en este estado.	900 »
<hr/>	
Quedan de gananciales partibles con igualdad entre don Jorge y doña Juana.	209,100 »
<hr/>	
Cuya mitad son.	<u>104,550 »</u>

De los doscientos diez mil reales que importan los bienes que don Jorge y doña Juana lucraron mientras estuvieron casados, deduciendo novecientos por el lecho cotidiano, quedan líquidos y partibles entre ambos doscientos nueve mil ciento, y tocan á cada uno ciento cuatro mil quinientos cincuenta; por lo que procedo á liquidar el haber de don Jorge, hacer de él las deducciones que conforme á derecho y á su voluntad deben hacerse.

En el capítulo 1.º del título 19 de este libro 2.º hemos tratado del modo de deducir la dote de la segunda muger cuando en su matrimonio hay gananciales y los acepta, y su marido tiene hijos del primero, que no están pagados de su haber materno, lleve ó no al segundo bienes equivalentes á cubrirsele, ó algunos mas suyos, ó ningunos; y á fin de no perjudicarla en su mitad, esplicamos con la claridad posible los casos comprendidos en los números 14, 15, 16 y 17 de dicho

capítulo que pueden ocurrir. Para la mejor inteligencia del núm. 17 es indispensable dividir las dos partes que incluye dicho caso, y hacer con separacion de cada una la esplicacion correspondiente.

La primera parte es cuando el padre lleva al segundo matrimonio bienes suyos y de sus hijos habidos en el primero, y durante aquel les dá el todo ó parte de lo que les toca por su madre, y no mas. En este caso se puede hacer la cuenta de dos modos; el uno es agregar numéricamente al caudal inventariado lo entregado á los hijos, deducir de él, hecho todo un cuerpo, la dote segunda, las deudas de este matrimonio, y su capital integro conforme lo llevó á él, y hechas estas tres deducciones, será el residuo gananciales partibles entre la viuda y todos los hijos de su difunto marido. Y el otro modo es no hacer mérito ni agregar al caudal inventariado lo entregado á los hijos, y deducir únicamente lo que hecha la entrega quedó de su capital, como si nada mas hubiera llevado á su matrimonio, y saldrá la misma cuota y porcion de gananciales como se demuestra en el siguiente ejemplo.

Suposiciones para formar la cuenta.

El caudal inventariado importa treinta mil reales.	30,000 »
La dote de la segunda muger ocho mil reales.	8,000 »
Las deudas del segundo matrimonio mil reales.	1,000 »
El capital del marido diez mil reales, y con cuatro mil que tocaban á sus hijos	

por su herencia materna, compone todo lo que llevó á su matrimonio catorce mil reales. 14,000 »

Y lo que dió á sus hijos fueron los cuatro mil reales de su haber materno y no mas. 4,000 »

Modo primero de formarla.

Caudal inventariado. 30,000 »
Lo dado por el padre á sus hijos. 4,000 »

Total. 34,000 »

Bajas.

Dote de la segunda muger. 8,000 »
Deudas del segundo matrimonio. 1,000 »
Capital que el marido llevó á él, suyo y de sus hijos. 14,000 »

Total de bajas. 23,000 »

Quedan de utilidades. 11,000 »

Cuya mitad son. 5,500 »

Modo segundo.

Caudal inventariado. 30,000 »

Bajas de este caudal.

Dote de la segunda muger. 8,000 »
Deudas contraidas en el segundo matrimonio. 1,000 »

Capital propio del marido.	40,000 »
	<hr/>
Total de bajas.	19,000 »
	<hr/>
Quedan de utilidades para ambos.	44,000 »
	<hr/>
Cuya mitad son.	5,500 »

La segunda parte del caso comprendido en el citado núm. 17, es cuando el padre no solo dió á sus hijos todo lo que tenia en su poder y les tocaba por su haber materno, sino que del caudal del segundo matrimonio les anticipó algo á cuenta del paterno. En este se puede hacer tambien la cuenta de dos modos: el primero agregando numéricamente al caudal inventariado lo que percibieron por su madre y lo que les anticipó, y bajando de la suma de este total la dote segunda, las deudas de este matrimonio, y el capital íntegro que su padre entró en él; pues lo que quede, hechas estas deducciones, será la utilidad partible por mitad entre la viuda é hijos de su difunto marido: y el segundo que es el que hemos observado en la presente particion ó ejemplo, se reduce á agregar únicamente al caudal inventariado lo que el padre anticipó á sus hijos en cuenta de su legítima paterna, y bajar de lo que sumen estas dos partidas la dote segunda, las deudas espresadas, y lo que el padre llevó como fondo suyo sin responsabilidad al segundo matrimonio, y no mas, porque hechos estos descuentos, resulta la misma utilidad que del primer modo, segun se demuestra en las cuentas siguientes.

Suposiciones para formar la cuenta.

El caudal inventariado importa treinta mil reales.	30,000 »
	<hr/>

La dote de la segunda muger ocho mil reales.	8,000	»
Las deudas de su matrimonio mil reales.	1,000	»
El capital que el marido llevó á él, diez mil reales, que con lo de sus hijos componen catorce mil reales.	14,000	»
Y lo que dió á estos son ocho mil reales.	8,000	»

Modo primero de formarla.

Caudal inventariadõ.	30,000	»
Lo entregado por el padre á sus hijos..	8,000	»
Total del caudal.	38,000	»

Bajas.

Dote de la segunda muger.	8,000	»
Deudas del segundo matrimonio.	1,000	»
Capital que el marido llevó á él, incluso lo que era de sus hijos.	14,000	»
Total de bajas.	23,000	»
Queda de gananciales.	1,500	»
Cuya mitad son.	7,500	»

Modo segundo.

Caudal inventariado.	30,000	»
Lo anticipado por el padre á sus hijos en cuenta de legítima paterna.	4,000	»
Total del caudal.	34,000	»

Bajas.

Dote de la segunda muger.	8,000	»
Deudas del segundo matrimonio:	1,000	»
Capital líquido y propio sin responsabi- lidad alguna.	10,000	»
	<hr/>	
Total de bajas.	19,000	»
	<hr/>	
Quedan de gananciales.	15,000	»
	<hr/>	
Cuya mitad son.	7,500	»
	<hr/>	

Por las cuentas precedentes podrá formar el partidor en casos semejantes todas las que le ocurran de mayor ó menor caudal, entre hijos de dos, ó tres ó mas matrimonios, para no perjudicar á las mugeres ni á los hijos de las difuntas en su parte de gananciales, observando en cuanto á la deducción del lecho cotidiano lo explicado en el capítulo 7 del título 20 de este libro 2.º

Por lo concerniente á los tres casos explicados, le remitimos á ellos por haberle ya dado bastantes luces; y así pasamos á continuar el siguiente ejemplo.

Haber de don Jorge.

Don Jorge Sarmiento debe haber por su capital ciento diez mil ciento veinte y cinco reales y treinta ma- ravedis.	110,125	30
Mas, por su mitad de gananciales, ciento cuatro mil quinientos cin- cuenta reales.	104,550	»
	<hr/>	
Total haber suyo.	214,675	30
	<hr/>	

Bajas de este haber.

Por las arras que ofreció á su muger once mil doce reales y veinté ma- ravedis.	* 11,012 20
Por el luto que se le debe, seiscien- tos reales.	600 »
	<hr/>
Total de bajas.	11,612 20
	<hr/>
Caudal líquido para distribuir..	203,063 10

Bajas de este caudal líquido para sacar la mejora.

Por lo que anticipó á sus dos hijos en cuenta de su legitima paterna, diez mil ciento veinte y cinco rea- les y treinta maravedis.	10,125 30
	<hr/>
Quedan para deducir la mejora.	192,937 14
	<hr/>

Distribucion del caudal de don Jorge entre sus hijos.

El caudal líquido de don Jorge pa- ra sacar la mejora son ciento noventa y dos mil novecientos treinta y siete reales y catorce maravedis. .	192,937 14
Importa el quinto de estos. . .	38,587 16 $\frac{2}{5}$
	<hr/>
Quedan para sacar el tercio. . .	154,349 31 $\frac{3}{5}$
El tercio de estos son.	51,449 33 $\frac{1}{5}$
	<hr/>
Quedan para legitimas.	102,899 32 $\frac{2}{5}$
	<hr/>

Aumento por via de colacion al caudal de legitimas.

Se aumentan al caudal que queda para legitimas paternas lo que se bajó para deducir la mejora, que son.	10,125 30
<hr/>	
Total de legitimas.	113,025 28 $\frac{2}{5}$
Total á cada uno de los cuatro hijos que dejó D. Jorge por su legitima paterna.	28,256 15 $\frac{3}{5}$
Y á cada uno de los de su primer matrimonio, mediante lo que tiene tomado.	23,193 17 $\frac{3}{5}$

Liquidacion y repartimiento del quinto de los bienes de don Jorge.

El quinto de los bienes que dejó don Jorge Sarmiento asciende á treinta y ocho mil quinientos ochenta y siete reales, diez y seis maravedís y dos quintos de otro.	38,587 16 $\frac{2}{5}$
--	-------------------------

Bajas de él.

Se bajan mil reales importe de su funeral.	1,000 »
Mas, doscientos once reales y veinte y seis maravedís por la limosna de las cincuenta misas de la cuarta tocante á la parroquia á cuatro reales, con mas ocho maravedís para cera y oblata.	211 26
Mas, seiscientos reales, limosna de las ciento cincuenta restantes hasta las	

doscientas que mandó celebrar, á los mismos cuatro reales.	600	»
Mas, diez reales que legó á las mandas forzosas.	40	»
Mas, otros diez reales á los hospitales.	40	»
Mas, doce reales por los derechos de visitar su testamento.	40	»
Mas, quinientos cincuenta reales que legó á su criada.	550	»
<hr/>		
Importan estas deducciones. . .	2,393	26
<hr/>		
Total del quinto.	38,587	16 $\frac{2}{5}$
<hr/>		
Queda reducido á.	56,195	24 $\frac{2}{5}$
<hr/>		

El total haber de don Jorge Sarmiento, por su capital y mitad de gananciales, asciende á doscientos catorce mil seiscientos setenta y cinco reales y treinta maravedís, de que bajados once mil seiscientos doce reales con veinte maravedís por las arras y luto de su viuda, quedan líquidos doscientos tres mil sesenta reales y diez maravedís, y separando de estos para el único efecto de sacar la mejora diez mil ciento veinte y cinco y treinta maravedís que anticipó á los dos hijos de su primer matrimonio, restan asimismo ciento noventa y dos mil novecientos treinta y siete y catorce maravedís, cuyo quinto son treinta y ocho mil quinientos ochenta y siete con diez y seis maravedís y dos quintos de otro, y el tercio cincuenta y un mil cuatrocientos cuarenta y nueve con treinta y tres maravedís y un quinto: por lo que hay para legítimas ciento dos mil ochocientos noventa y nueve reales y treinta y dos maravedís y dos quintos, y agregados los diez mil ciento veinte y cinco reales y treinta maravedís separados, asciende el caudal para legítimas á ciento

trece mil veinte y cinco reales veinte y ocho maravedís y dos quintos. De ellos tocan á cada uno de los cuatro hijos que dejó don Jorge veinte y ocho mil doscientos cincuenta y seis reales quince maravedís y tres quintos por su legítima paterna, y á cada uno de los de su primer matrimonio, descontándole cinco mil sesenta y dos reales y treinta y dos maravedís, mitad de los diez mil ciento veinte y cinco y treinta maravedís que su padre anticipó á entrambos y se les aplicarán en vacío, corresponden veinte y tres mil ciento noventa y tres reales diez y siete maravedís y tres quintos. En cuanto al quinto, bajando de su total dos mil trescientos noventa y tres reales y veinte y seis maravedís, importe de los gastos del funeral, misas y legados que hizo don Jorge, quedan treinta y seis mil ciento noventa y tres reales y veinte y cuatro maravedís y dos quintos, que se aplicarán en usufructo á doña Juana Velazquez, como se ha dicho en la última suposición.

Resumen y liquidacion de lo que toca á cada uno de los interesados en esta segunda division por todos sus derechos.

Haber de doña Juana Velazquez.

Doña Juana Velazquez debe haber por su dote veinte mil reales.	20,000	»
Mas, por su mitad de gananciales, ciento cuatro mil quinientos cincuenta reales.	104,550	»
Mas, por el lecho cotidiano, novecientos reales.	900	»
Mas, por el luto ordinario, seiscientos reales.	600	»
Mas, por las arras que le ofreció su marido, once mil doce reales y veinte maravedís.	11,012	20

Mas, en usufructo durante su vida por el remanente del quinto que su marido le legó, treinta y seis mil ciento noventa y tres reales con veinte y cuatro maravedis y dos quintos.

36,193 24 $\frac{2}{5}$

Total haber de doña Juana. . . 173,256 10 $\frac{2}{5}$

Haber de don José Sarmiento.

Don José Sarmiento debe haber por su legitima paterna veinte y ocho mil doscientos cincuenta y seis reales con quince maravedis y tres quintos.

28,256 15 $\frac{3}{5}$

Haber de don Juan Sarmiento.

Don Juan Sarmiento debe haber por su legitima paterna veinte y ocho mil doscientos cincuenta y seis reales con quince maravedis y tres quintos.

28,256 15 $\frac{3}{5}$

Haber de don Isidro Sarmiento.

Don Isidro Sarmiento debe haber por su legitima paterna veinte y ocho mil doscientos cincuenta y seis reales con quince maravedis y tres quintos.

28,256 15 $\frac{3}{5}$

Mas, por la mitad de su mejora del tercio, veinte y cinco mil setecientos veinte y cuatro reales con treinta y tres maravedis y tres quintos. 25,724 33 $\frac{3}{5}$

Total haber de don Isidro. 53,981 15 $\frac{1}{5}$

Haber de doña Ignacia Sarmiento.

Doña Ignacia Sarmiento debe haber por su legitima paterna veinte y ocho mil doscientos cincuenta y seis reales con quince maravedis y tres quintos. 28,256 15 $\frac{3}{5}$

Mas, por la mitad de su mejora del tercio, veinte y cinco mil setecientos veinte y cuatro reales con treinta y tres maravedis y tres quintos. 25,724 33 $\frac{3}{5}$

Total haber de doña Ignacia. 53,981 15 $\frac{1}{5}$

Comprobacion de esta cuenta.

Por el haber de doña Juana Velazquez. 173,256 10 $\frac{2}{5}$

Por el de don José Sarmiento. 28,256 15 $\frac{3}{5}$

Por el de don Juan Sarmiento. 28,256 15 $\frac{3}{5}$

Por el de don Isidro Sarmiento. 53,981 15 $\frac{1}{5}$

Por el de doña Ignacia Sarmiento. 53,981 15 $\frac{1}{5}$

Por las deudas contra el caudal. 30,000 »

Por lo que importan las deducciones del quinto. 2,393 26

Total caudal del segundo matrimonio. 370,125 30

Importa el inventario los mis- mos.....	370,425 30
Igual.	000,000

Este resumen y liquidacion manifiesta que el haber de doña Juana Velazquez por todos sus derechos asciende á ciento setenta y tres mil doscientos cincuenta y seis reales con diez maravedis y dos quintos de otro: el de don José Sarmiento por su legitima á veinte y ocho mil doscientos cincuenta y seis reales, quince maravedis y tres quintos: el de don Juan á otra igual cantidad: el de don Isidro por su legitima y mitad de mejora á cincuenta y tres mil novecientos ochenta y un reales, quince maravedis y un quinto; y el de doña Ignacia por iguales derechos á la misma cantidad: de suerte que agregando á estos haberes los treinta mil reales de las deudas contra el caudal, y los dos mil trescientos noventa y tres reales con veinte y seis maravedis que se bajaron del quinto, componen todas las partidas los trescientos setenta mil ciento veinte y cinco reales con treinta maravedis inventariados: por lo que procederé á hacer las adjudicaciones á los interesados.

Por el modo y órden que se observó en el primer egemplo, podrá el partidior formar sus respectivas adjudicaciones á los interesados, aplicando en vacio ó entrada por salida, lo que hubieren tomado á cuenta, y poniéndolo por primera partida, como que debe preceder á todas por ser anterior; y si los hijos del primer matrimonio no estuviesen pagados de su haber paterno ó materno, se les formará hijuela que comprenda ambas legítimas, pues en este egemplo, por estarlo ya, no se las formamos. Despues de hechas las adjudicaciones á los interesados y la hijuela para el pago de las deudas que haya en caso de formarse por no haberse pagado antes de la particion,

Tomo III.



hará las declaraciones convenientes, segun ocurra, para lo que no le podemos dar regla fija, por ignorar lo que puede ocurrir que declarar.

Hijuela para el pago de las deudas que tenia contra si don Jorge Sarmiento cuando falleció.

D.^a Juana Velazquez, viuda de D. Jorge Sarmiento, debe haber, como pagadora que se la constituye de las deudas que este tenia contra si cuando murió, las partidas que se espresarán por menor en la forma y por las razones siguientes.

Haber.

Há de haber diez mil reales que su difunto marido estaba debiendo á Santiago Delgado por escritura que otorgó á su favor tal dia, mes y año, ante tal escribano.	10,000	»
Mas, seis mil reales que de veinte mil, importe de la obra que en su casa de tal calle hizo Francisco Sánchez, alarife, le quedó debiendo, segun consta de la cuenta ajustada y recibos de lo que le habia satisfecho puestos á su continuacion.	6,000	»
Mas, cuatro mil que tambien debia á Lorenzo Lopez, segun vale de tantos de tal mes y año.	4,000	»
Mas, novecientos reales que liquidadas cuentas con varios carreteros que trajeron materiales para dicha obra resultó deberles.	900	»
Mas, trescientos reales que debia á María de tal, su criada, por el salario de tanto tiempo, á tanto cada mes. . . .	300	»
Mas, cinco mil reales, resto de una escritura de fianzas de diez mil reales		

que otorgó á favor de don Juan Rodriguez por Roque Alvarez, su deudor, quien falleció sin dejar bienes con que pagárselos.	5,000 »
Y últimamente ha de haber tres mil ochocientos reales que debía por administracion de los bienes de tal concurso, como resulta de la cuenta y su aprobacion judicial.	3,800 »
	<hr/>
Total haber.	30,000 »
	<hr/>

Las partidas que debe haber doña Juana Velazquez, como pagadora de las deudas de su marido, importan los treinta mil reales que se han deducido del cuerpo del caudal, para cuyo pago se le aplican los bienes siguientes.

Pago.

Se dan en pago y adjudicacion á dicha doña Juana Velazquez veinte y tres mil reales que despues de pagados el funeral y misas de su marido, legados que hizo y otros gastos, sobraron de los veinte y seis mil que habia en dinero efectivo cuando falleció y se pusieron por cuerpo del caudal.	23,000 »
Mas, cuatro mil reales en tales alhajas de plata, por su peso y sin hechuras, segun se pusieron por cuerpo del caudal.	4,000 »
Más, tres mil reales que está debiendo N., por tal razon y debe entregar tal dia.	3,000 »
	<hr/>

* Total de bienes aplicados. . .	30,000	»
Total haber.	30,000	»
	<hr/>	
Queda pagada enteramente. . .	00,000	»

Las partidas aplicadas á doña Juana Valazquez ascienden á treinta mil reales, y los débitos que debe satisfacer con ellas importan la misma cantidad, con que queda pagada enteramente; á cuya consecuencia se obliga á recoger de los acreedores las escrituras, vales, cuentas y papeles justificativos de sus créditos, con los resguardos que deberán darle de habérselos pagado, y á entregarlos todos á los hijos de su marido para el suyo, y que nunca sean molestados por el todo ni parte de su importe; como tambien, si para cobrar los tres mil reales del crédito que se le ha adjudicado hiciere algunos gastos judiciales por morosidad del deudor, le deberán abonar los hijos de su marido la mitad de ellos á prorata, quedando de su cuenta la otra mitad, como que lleva la de los gananciales enteramente.

Con arreglo á esta hijuela de deudas podrá hacer el partidor las que le ocurran de mayor ó menor suma: y si los interesados quieren, podrá incluir asimismo en ella, no solo las que el testador tenia cuando falleció, sino tambien las que ocurran despues de su muerte con motivo de su entierro, gastos de inventario y otros, aplicando al pagador de todo, como que ha de ser efectivo su desembolso, dinero ó bienes en que no tenga ninguna pérdida. Ademas, aunque nada esté satisfecho, se puede evitar el formarla separada; pues en aplicando al constituido pagador en su misma adjudicacion el importe de ellas en los bienes referidos, y espresando con la correspondiente distinción los acreedores, como se ha hecho, nada se varia la sustancia, y surte el mismo efecto. Las par-

ticiones entre hijos de tres ó mas matrimonios deben evacuarse por el propio orden y método que esta, añadiendo las precisas suposiciones, y haciendo separadamente las liquidaciones y aplicaciones según ocurran los casos; por lo que omitimos poner mas ejemplos, mayormente cuando bastante luz tiene el partidor con los dos propuestos y sus advertencias, para gobernarse y no errar.

*Particion extrajudicial hecha por los mismos herederos,
y reducida á instrumento público.*

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano de su número y testigos Francisco, Diego y Juan Fernandez, vecinos de ella, hijos de legitimo matrimonio de Pedro Fernandez, difunto, y mayores de veinte y cinco años, dijeron; Que en tantos de tal mes del presente falleció en esta villa el espresado su padre, bajo del testamento que habia otorgado en tal día de tal mes y año, ante F., escribano del propio número, en el cual los instituyó por sus universales herederos, como únicos hijos suyos y de Andrea Perez, su difunta muger; que por su herencia aceptaron la suya con beneficio de inventario, el cual hicieron solemnemente dentro del término y con la pureza y escrupulosidad legal en presencia de F., escribano real, á consecuencia de auto proveido ante mí á su instancia en tantos de tal mes por el señor N., juez de primera instancia de esta villa, de todos los bienes y créditos que se encontraron pertenecerle, los cuales se valuaron por los peritos que unánimes eligieron; y en fin, que habiéndose concluido el inventario se pagaron las deudas que llegaron á su noticia tenia contra sí el referido su padre. Y considerando que de nombrar partidores judiciales para dividirlos se les ocasionarian

crecidos gastos; deliberaron hacer por sí mismos la particion de ellos, y para que nunca se dudase de su verdad, reducirla á instrumento público, como en efecto lo han hecho segun su convenio, y me la entregan firmada por todos, para que se una á esta escritura, é inserte en sus traslados lo correspondiente con la adjudicacion hecha á cada interesado. Su literal tenor es el siguiente. (Aqui se insertan las suposiciones y lo correspondiente á cada uno por su haber cuando se le dá su copia, y luego prosigue la escritura). Y para que la espresada particion estrajudicial tenga la validacion que desean los interesados en ella, en la forma que mas haya lugar en derecho, cerciorados del que les compete y de su libre voluntad, otorgan: que aprueban, ratifican y dán por hecha perfectamente la espresada particion, con sus suposiciones (si las tuviere) cuerpo del caudal, deducciones, adjudicaciones, declaraciones y todo lo demas que contiene, dándose por entregados mutuamente á su satisfaccion de los bienes aplicados á cada uno, y de los títulos de pertenencia de los raices que le tocaron (si no los hubiere se omitirá esta espresion); y por no parecer de presente su entrega, mediante haber sido cierta y efectiva, como lo confiesan, renuncian la escepcion que podian oponer de no haberseles hecho; la ley 9, título 1, partida 5, que trata de ella, y los dos años que prefine para la prueba de su recibo, dándolos por pasados como si realmente lo estuvieran, y formalizando á su favor el recibo ó resguardo mas eficaz que conduzca á su seguridad: á cuya consecuencia se desapoderan y apartan por sí y sus herederos y sucesores del dominio, posesion y otro cualquier derecho que les corresponda indistintamente á los referidos bienes y cada cosa de la herencia, cediéndolo y traspasándolo todo entera y reciprocamente sin la menor reserva, puesto que con los que se les han aplicado se hallan satisfechos y reintegra-

dos de su total haber paterno. Asimismo se confieren el mas ámplio é irrevocable poder que necesiten, con facultad de sustituirlo, para que cada uno tome la posesion de los que se le adjudicaron y los enagene y disponga de ellos á su arbitrio, como de cosa suya adquirida con justo título, cual lo son la adjudicación que se les formó y este instrumento, del que quieren se dé á cada uno copia autorizada con insercion de su hijuela, suposiciones, declaraciones y demas que corresponda, á fin de que le sirva de título legitimo de pertenencia de su haber, con la cual sin otro acto de aprehension ha de ser visto haberse trasferido á todos y á cada uno la posesion y dominio de cuanto se les adjudicó. Ademas, declaran que en la valuacion de los bienes inventariados, y en la liquidacion, deducciones, cuota ó calidad de los aplicados á todos tres no ha habido lesion, engaño, ni el mas leve perjuicio, por haberse practicado con rectitud y pureza, observando en su distribucion y repartimiento la proporcion correspondiente al haber de cada uno en todas sus clases sin causarles agravio; y en caso que se haya hecho, ya consista en error material de cálculo, ya en el modo y forma de liquidar, deducir, aplicar ó distribuir, ya en otra cosa que por olvido ó ignorancia no se haya tenido presente, se remiten la cantidad á que ascienda, sea mucha ó poca, haciéndose donacion pura, perfecta é irrevocable de ella, y renunciando á mayor abundamiento la ley 2.^a, título 1, libro 10 de la Novísima Recopilacion, que trata de lo que se vende y permuta y de otros contratos en que hay lesion en mas ó menos de la mitad de lo justo, y los cuatro años que prescribe para pedir la rescision de dichos contratos, ó el suplemento al legitimo y verdadero valor de las cosas de que se habla en ellos. Tambien se obligan á que si en algun tiempo se descubrieren otros bienes ó créditos pertenecientes á la testamentaria del indica-

do su padre, los dividirán entre sí por la misma proporción que los inventariados, sin diferencia; y con la misma prorratearán y pagarán las deudas que aparecieren contra su caudal, habiendo de poder ser compelidos á todo esto por rigor de derecho y vía ejecutiva. Obliganse igualmente al pago de costas, daños y perjuicios que ocasionare á los coherederos el descubridor de los bienes ignorados, ya resistiendo la manifestación de ellos para dividirlos, ya difiriéndola maliciosamente, ó los causare alguno de los otorgantes por ser moroso en pagar puntualmente la porción que le toque de las deudas que aparecieren contra el caudal, deferido el importe de todo en su relación jurada, ó de quien los represente, sin otra prueba ni averiguación. Asimismo, en cumplimiento de lo ordenado por la ley 9, título 15, partida 6, se obligan á la evicción y saneamiento de los bienes aplicados á cada uno, y á que si alguno de los raíces ó redituables saliesen fallidos, por pertenecer á tercero, ó estuvieren hipotecados ó afectos á gravámen ó responsabilidad que por ignorancia ó por otra causa legal, aunque aquí no se especifique, no se redujo, le reintegrarán de los que le quepan y deban resarcirle. Y si se le moviere pleito sobre ellos ó cualquiera finca, por poco que valga, saldrán á su defensa, requiriéndoles conforme á derecho y haciéndoselo saber en el término que este prefine, no de otra suerte; y lo seguirán á sus expensas en todas instancias hasta ejecutoriarlo y dejarle en su quieta y pacífica posesión, sin que tenga que gastar ni desembolsar de su caudal la mas leve cantidad; por manera que si requeridos y citados de evicción en los términos propuestos no lo siguieren, lo ha de continuar el demandado sin necesidad de interpelarlos mas en ningún estado del pleito, pues la primera citación ha de ser perentoria para todos los trámites del juicio en cualquiera instancia; y en este caso si obtu-

viere sentencia favorable, le bonificarán y pagarán todas las costas y gastos que espresese haber espendido y originádosele, sigale por sí ó válgase de otro á quien satisfaga el trabajo de su solicitud; y si fuere condenado y despojado de la finca ó fincas litigiosas, le han de abonar enteramente los referidos gastos y perjuicios, el valor en que sé le adjudicaron las fincas desmembradas, y los frutos que en virtud de la sentencia haya restituido, bajo de la propia pena de ejecucion y costas, girándose la cuenta entre todos tres, pues si los bienes se hallasen *pro indiviso*, saldria todo de la masa comun, y tanto menos percibiría cada uno. Para eximirse de su abono no les servirá el imputar á culpa ó negligencia suya la pérdida del pleito, porquē sobre ello no han de ser oídos en juicio, escepto que lo abandone sin hacer defensa alguna, ó no apele de la decision condenatoria en tiempo y forma, ó que lo comprometa sin espreso consentimiento por escrito de los coherederos, ú ocurra alguna de las otras causas por las que según derecho no hay obligacion á la eviccion de saneamiento, de que tratan las leyes 36 y 37 del titulo 5, Partida 5, en cuyos casos, y no en otro, sea el que fuere, no han de estar obligados á ella. A mas, se obligan á no reclamar esta escritura ni en todo ni en parte, y para su mas exacta y puntual observancia se imponen recíprocamente la pena de tantos reales (si asi fuese), que ha de exigirse al infractor tantas cuantas veces contraviniere y se retractare de cumplir lo pactado; queriendo, que ya la pague, ya se le remita, se lleve no obstante á debido efecto esta escritura en todas sus partes, sin alteracion, interpretacion ni tergiversacion, y que se suplan todos los defectos sustanciales de solemnidad y demas que contenga. Por tanto, á su cumplimiento obligan finalmente sus personas y bienes, muebles, raices, derechos presentes y futuros, etc. (En seguida las cláusulas generales.)

Esta escritura se puede presentar al juez de la testamentaria para que la apruebe, aunque no es necesaria su aprobacion, por ser mayores de veinte y cinco años los herederos, y poder obligarse como quieran; pero si todos ó algunos de ellos fueren menores, se ha de impetrar licencia del juez para otorgarla, con intervencion de su curador de bienes ó de pleitos, que debe concurrir al otorgamiento, y de que le ha de proveer no teniendo edad para nombrarle, pues si la tiene ha de obligarsele á que le nombre, y no queriendo hacerlo, se nombrará de oficio por su contumacia. Ademas, ha de preceder informacion de si es ó no útil al menor, y despues de otorgada con las cláusulas y renunciaciones correspondientes á los contratos de menores, y esplicadas en el capítulo 3.º, tit. 10, lib. 1.º se le presentará para su aprobacion: la cual ha de practicarse tambien siendo algun heredero loco ó fátuo. En la escritura se han de relacionar y unir á su protocolo los autos originales que hicieren al caso, insertándose tambien el de su aprobacion con el pedimento que se pretenda en cada una de las hijuelas, á menos que el testador deje hecha la particion sin perjuicio de las legitimas de sus herederos, ó que dipule persona de su confianza para hacerla sin intervencion de juez en la forma arriba espresada.

Si hubiere habido pleito sobre los derechos de alguno de los interesados, y antes de concluirse se transigiere acerca de ellos, se hará relacion de él y del convenio poniéndose las cláusulas relativas á la estabilidad de las transacciones, de que se tratará en su lugar. Si no hay bienes raices ni otros productivos, ó aunque los haya, si los interesados mayores estipulan que no han de quedar obligados al saneamiento de los que les salgan fallidos, ó se les quiten en juicio, sino que al contrario han de ser de cuenta y riesgo del despojado su pérdida y menoscabo, sin poder repetir por su importe contra los coherederos,

se espresará así, omitiendo la cláusula que trata de él. Y si una finca raiz ó reductible se divide entre dos ó mas, como en este caso cada uno debe tener título de la parte que le cupo en ella, se espresará en la escritura; pues se han de entregar copias testimoniadas de dicho título, en las que, y en este se pondrán las notas competentes que contengan sustancialmente una misma cosa, quedándose el título original en poder del que lleve la mayor parte, ó sea mayor en edad, el cual se ha de obligar á manifestárselo, y permitirles saquen á su costa copias de él con inclusión de la nota, que se les ponga, siempre que se les pierdan ó rompan las que se les entreguen, como lo mandan las leyes 7 y 8, tit. 15, Part. 6.

Escritura de particion.

En tal villa, á tantos de tal mes y año ante mí el escribano de su número y testigos, Pedro y Antonio Lopez vecinos de tal villa, y hermanos enteros de Francisco Lopez, difunto, que lo fué de este, y Lorenzo Fernandez, de la propia vecindad, sobrino de este y de aquellos, é hijo legítimo y único de Juan Fernandez y de María Lopez su muger, también difunta, y esta hermana igualmente entera de los tres; y todos los otorgantes mayores de veinte y cinco años, dijeron: Que el espresado Francisco Lopez, hallándose viudo falleció en tal dia de tal mes y año sin haber hecho disposicion testamentaria ni dejado posteridad legítima, con cuyo motivo el señor D. F., juez de primera instancia de esta villa, previno su abintestato, hizo recoger y custodiar sus bienes con toda seguridad, mandó llamar por edictos que se fijaron en ella y en la de los otorgantes, á todos los que pretendiesen tener derecho á ellos por razon de parentesco, y citar á estos por medio de su despacho emplazatorio, como se les citó en persona: á cuya con-

secuencia acudieron á su juzgado por mi oficio , en donde pende el abintestato á legitimar su inmediato parentesco con el difunto , y solicitaron los declarase por sus únicos y legítimos herederos , como hermanos y sobrinos enteros suyos , por no haber otros parientes en igual grado de consanguinidad , presentando á este fin los documentos justificativos que lo acreditaban , y aceptando su herencia con beneficio de inventario. En vista pues de los documentos é informacion que produjeron , de que en el término presijado en los edictos no compareció nadie pretendiendo derechos á su herencia , y de ser pasado el legal y mucho mas , desfirió á su solicitud ante mí en tal dia , declarándolos por únicos herederos abintestato con igualdad del mencionado Francisco Lopez , como tales hermanos y sobrinos carnales suyos , habiendo por admitida su herencia con dicho beneficio , mandando se les entregasen sus bienes bajo la obligacion de satisfacer su funeral , y de hacer con la mayor prontitud por su alma los sufragios correspondientes á su calidad y haberes , de que inmediatamente deberian darle cuenta con justificacion ; y dando por libre á F. , depositario de ellos , hecha su entrega del depósito que habia constituido y de la responsabilidad á que estaba obligado : en virtud de esta declaracion y entrega hicieron inventario solemne y formal con la correspondiente exactitud de cuantos bienes y créditos en pro y en contra se hallaron , los que por evitar dilaciones y mayores gastos resolvieron dividir amigablemente por este instrumento ; en cuya atencion para que tenga efecto su convenio en la forma que mas haya lugar en derecho , otorgan ; que dividen entre sí todos los bienes y efectos inventariados por fallecimiento del espresado Francisco Lopez , con arreglo á lo que por derecho y por la declaracion del auto referido les corresponde , en los términos y con las suposiciones siguientes. (Aqui

se pondrán las suposiciones, cuerpo del caudal, deducciones, liquidaciones y adjudicaciones, por el orden y método que en los dos ejemplos de particiones judiciales, y concluido todo proseguirá lo dispositivo en la escritura.)

Y mediante haber examinado muy por estenso los otorgantes antes de ahora esta escritura, y visto que la particion que incluye está conforme á su convenio y á los derechos que les competen, sin contener el menor agravio en la cuota ni calidad de los bienes distribuidos ni tampoco error de cálculo ni otro; la aprueban, dan por hecha bien y fielmente, y con la legalidad que se requiere, y de los aplicados á cada uno de los tres se dan por satisfechos y entregados á su voluntad; y aunque su entrega ha sido real y verdadera, como lo confiesan, por no parecer de presente, renuncian la escepcion etc. (Proseguirá como la anterior.)

Aunque esta escritura es diferente de la introduccion de la que precede, no se distingue en lo sustancial para su firmeza, y así proseguirá como aquella, haciendo las declaraciones y obligaciones que correspondan y pacten los interesados, y quitando, mudando ó añadiendo lo conveniente y preciso, segun lo que ocurra. Si el depositario de los bienes los tiene en su poder por convenio de los interesados hasta que se evacue la particion, han de otorgar estos en ella carta de pago á favor suyo dándole por libre de su responsabilidad y depósito.

El papel que corresponde á las divisiones hechas por abogados partidores para presentarlas á la aprobacion judicial y para la estension de las escrituras en el protocolo, es el del sello cuarto; y para las copias y testimonios bien sea de toda la division ó de las hijuelas, el que corresponda segun la cantidad que contengan, como se manda en la real cédula de 12 de mayo de 1824 sobre el uso del papel sellado.

DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS.

Despues de haber tratado de los derechos reales, esto es, del dominio y de sus efectos, asi como de los diferentes modos de adquirirle ya particulares, ya universales, pasamos á hacernos cargo de los derechos conocidos con el nombre de personales. Llámanse asi porque el objeto activo y pasivo de los mismos es siempre la persona; que es la que únicamente puede exigir, y de la cual se puede reclamar el cumplimiento ó ejecucion de las obligaciones que de ellos emanan.

TITULO XXIV.

Nociones generales sobre las obligaciones y contratos.

CAPITULO I.

De las obligaciones en general.

1. Qué sea obligacion y sus divisiones.
2. ¿Qué es obligacion civil y de dónde dimana?
3. Personas que no pueden obligarse civilmente.—Los derechos y las obligaciones que no son inherentes á la persona del que los adquirió ó las contrajo, pasan á los sucesores por titulo universal ó particular.
4. ¿Cuál es la obligacion condicional?
5. Cuando la condicion se refiere á un hecho, verificado ya, aunque ignorado de los que contratan, la obligacion produce efecto desde el momento que ha sido contraida.
6. La condicion imposible contraria á las buenas costumbres anula la obligacion.
7. La condicion cumplida se refiere al tiempo de contraerse la obligacion.
8. Cuando se contrae bajo la condicion de que un suceso no tenga lugar dentro de cierto tiempo determinado, la obligacion es eficaz, si el tiempo que se prefijó pasare sin haberse verificado el suceso.
9. Se entiende cumplida una condicion, cuando el no verificarse proviene de culpa del obligado á ejecutarla.
10. Toda condicion debe cumplirse en los términos convenidos por los contratantes.
11. El término ó plazo puesto en las obligaciones retarda la ejecucion de estas hasta que llegue aquel.
12. La obligacion de dar ó hacer alguna cosa hasta cierto dia, espira llegado este.
13. Siempre que en las obligaciones se designa término, se presume que este se ha establecido en beneficio del deudor.
14. ¿Que sea obligacion alternativa? El deudor en esta clase de obligaciones se liberta entregando ó ejecutando una de las dos cosas que era objeto de la obligacion.
15. Aunque la obligacion haya sido alternativa, se presume contraida simplemente, cuando una de las dos cosas prometidas no podia ser objeto de aquella.

16. Cuando la obligación alternativa consiste en dar ó hacer alguna cosa á favor de una de dos personas, se liberta el deudor cumpliendo con una de ellas.
17. Las obligaciones mancomunadas pueden verificarse entre acreedores y deudores.
18. El deudor tiene la elección de pagar á cualquiera de los acreedores mancomunados, y excepciones de esta regla.
19. ¿Cuándo hay mancomunidad entre deudores?
20. Para que la mancomunidad se entienda establecida, es preciso estipularla expresamente.
21. Aunque el acreedor haya entablado contra uno de los herederos mancomunados la reclamación del pago de la totalidad de la deuda, no perderá el derecho de dirigirla también contra cualquiera de los deudores cuando aquella haya sido ineficaz.
22. El pago total hecho por uno de los deudores extingue la obligación de los demás para con el acreedor.
23. ¿Qué sean obligaciones divisibles ó indivisibles?
24. La mancomunidad de un contrato no supone que la obligación sea indivisible.
25. ¿Qué son las obligaciones con cláusula penal?
26. Llegado el tiempo en que el deudor debió cumplir su obligación sin habérlo verificado, tiene el acreedor derecho á pedir el cumplimiento, ó la pena establecida.
27. Efectos que producen las obligaciones.
28. Reglas que deberán regir por lo que hace al tiempo en que deberán cumplirse las obligaciones.
29. Excepción de las reglas anteriores.

1. La obligación es un vínculo legal que sujeta al hombre á dar, hacer ó no hacer alguna cosa. Puede ser natural ó civil (1). Obligación natural es aquella que no produce acción civil para reclamar su cumplimiento, el cual depende solo de la voluntad ó buena fé del obligado. Esta obligación puede nacer de convenio, ó de alguna otra causa ó hecho sin pacto precedente. Se entiende que nace de convenio cuando contrae una persona que ó no lo ejecuta conforme á los requisitos de la ley, ó no puede hacerlo hábilmente segun la misma. Las obligaciones naturales que dimanar de hechos, pueden ser de muchas clases, y comprenden todos aquellos actos que llamamos oficios de piedad.

(1) L. 5, tit. 12, P. 5.

2. Obligacion civil es la que con arreglo á las leyes produce accion civil para reclamar su cumplimiento, y puede dimanar de un contrato, de un delito, ó cuasi delito. Estas obligaciones pueden establecerse puramente, bajo condicion ó con cierto término, y ser alternativas ó á cierto plazo, mancomunadas entre acreedores y deudores, divisibles ó indivisibles, con cláusula penal ó sin ella.

3. No pueden obligarse civilmente: 1.º el menor que está bajo la patria potestad, tutela ó curaduría, sin consentimiento del padre ó de la madre en su caso, del tutor ó curador. 2.º Aquellos á quienes está prohibida por interdiccion judicial la administracion de sus bienes. 3.º Las mugeres casadas, excepto en los casos determinados por la ley. De consiguiente las obligaciones contraidas por las referidas personas son nulas en cuanto á los efectos civiles. Los derechos y las obligaciones que no son inherentes á la persona del que los adquirió ó las contrajo, pasan á los sucesores por título universal ó particular, proporcionalmente á la cuota hereditaria que correspondiere á aquellos, ó á lo convenido respecto de estos. Lo mismo se verificará aun en las obligaciones condicionales cuando el acreedor ó el deudor muriere antes de cumplirse la condicion.

4. Obligacion condicional es aquella en que se pone una calidad ó circunstancia que modifica ó restringe sus efectos. Estas obligaciones cuyo cumplimiento depende del suceso de una condicion no se reputan contraidas ni producen efecto hasta que se haya verificado aquella (1).

5. Cuando la condicion se refiere á un hecho verificado ya, aunque ignorado de los que contratan,

(1) Véase lo que dijimos acerca de las condiciones en el capítulo 2.º, tit. 14, del lib. 2.

la obligación produce efecto desde el momento en que ha sido contrada. Las condiciones que se refieren á hechos presentes producen su efecto desde que nacen las obligaciones; y estas son válidas ó se anulan segun que se ha verificado ó no la condicion.

6. La condicion de cosas imposibles, contrarias á las buenas costumbres ó prohibidas por la ley, anula cualquiera obligación en que se hubiere puesto (1). Sin embargo la condicion de no hacer una cosa imposible, se considerará como no existente, y la obligación será válida.

7. La condicion cumplida se refiere al tiempo de contraerse la obligación, la cual se considera como si se hubiese celebrado puramente desde el principio (2). La obligación que se contrae bajo la condicion de que haya de verificarse algun suceso para dia determinado, caduca y no tiene efecto, si este dia pasa sin que el suceso se verifique; pero si no hubiere plazo designado, tendrá efecto, cualquiera que sea el tiempo en que se cumpla la condicion.

8. Cuando se contrae bajo la condicion de que un suceso no tenga lugar dentro de cierto tiempo determinado, la condicion queda cumplida, y la obligación es eficaz si el tiempo que se prefijó pasare sin haberse verificado el suceso: pero si por el contrario se verificase, caducará la obligación.

9. Se tiene por cumplida una condicion aunque no se haya verificado, cuando la falta de cumplimiento proviniere de culpa del obligado á ejecutarla. La condicion de que no haya de verificarse un suceso cualquiera en tiempo alguno, anula y hace ineficáz la obligación en que se puso.

(1) Ley 12, tit. 11, P. 5.

(2) L. 32, tit. 13, P. 5; leyes 14 y 12 al fin, tit. 11, y 26, tit. 5, P. 5.

10. Toda condicion debe cumplirse en los términos convenidos, ó en los que mas verosimilmente aparece que quisieron obligarse los interesados. Es de advertir que tambien hay condiciones que no suspenden el cumplimiento de la obligacion ni sus efectos; pero desde el momento en que se verifique el suceso previsto en la condicion, estará obligado el que hubiere recibido la cosa estipulada á devolverla. Debe tambien tenerse presente que en las obligaciones condicionales corre á cargo del deudor el riesgo de las cosas que fueren objeto del convenio, hasta que se haya verificado la condicion.

11. El término ó plazo puesto en las obligaciones retarda la ejecucion de estas hasta que llegue aquel. Por consiguiente cuando la obligacion consiste en dar ó hacer alguna cosa desde cierto dia en adelante, no se puede exigir su cumplimiento hasta que llegue el dia señalado, ni el deudor puede ser reconvenido antes por título alguno. A este, sin embargo, se concede facultad de cumplir la obligacion antes del plazo señalado, con tal que no reciba perjuicio el acreedor ó este lo consienta; no teniendo el primero derecho á reclamar lo que hubiere pagado antes de tiempo.

12. La obligacion de dar ó hacer alguna cosa hasta cierto dia, espira llegado este, y el acreedor no puede adquirir por ningun género de prescripcion el derecho de que el deudor continúe dando ó haciendo lo que era objeto de la obligacion, una vez pasado el dia del plazo. Cuando esta obligacion es por tiempo indeterminado, cesa tambien en el momento de verificarse el hecho, por cuya falta se habia constituido la obligacion.

13. Siempre que en las obligaciones se designa término, se presume puesto en beneficio del deudor, á menos que del contrato mismo, ó de otras circunstancias resulte que se estableció tambien en utilidad del acreedor. Mas si el deudor hubiere quebrado, ó

disminuido por hechos propios las seguridades dadas al acreedor para el cumplimiento de la obligación, no podrá reclamar el beneficio del término.

14. Es obligación alternativa aquella en que uno se obliga á dar ó hacer una de dos cosas. En estas obligaciones el deudor se liberta entregando ó ejecutando una de las dos cosas que eran objeto de la obligación; pero no puede obligar al acreedor á que reciba parte de una, y parte de otra. La elección de la cosa que ha de entregarse corresponde siempre al deudor, á menos que este derecho se haya establecido espresamente en beneficio del acreedor.

15. Aunque la obligación haya sido alternativa, se presume contraída simplemente cuando una de las dos cosas prometidas no podía ser objeto de aquella. Asimismo se convierte de alternativa en pura cuando una de las cosas prometidas perece de modo que no pueda entregarse; en cuyo caso deberá el deudor entregar la cosa que no pereció. Si ambas perecieren sin dolo, culpa ó morosidad suya, queda estinguida la obligación; pero si hubiese habido culpa de su parte, deberá pagar el precio de la que últimamente pereció.

16. Cuando la obligación alternativa consiste en dar ó hacer alguna cosa á beneficio de una de dos personas se libertará el deudor cumpliendo con una de ellas, á elección suya, y no tendrá obligación de satisfacer por mitades á las dos.

17. Las obligaciones mancomunadas pueden verificarse entre acreedores ó deudores. Se entiende que hay mancomunidad entre acreedores cuando dos ó mas tienen derecho á pedir la totalidad de una cosa ó cantidad, ó la ejecución de un hecho. No se debe presumir que existe este derecho si no se hubiere estipulado espresamente, sin cuyo requisito cada acreedor solo podrá pedir lo que á prorata le corresponda. No obstante lo dicho habrá mancomunidad aunque no se hubiere estipulado espresamente, cuan-

do dos ó mas personas tengan derecho á exigir cada uno por su parte una misma cosa ó hecho, cuya ejecución ó cumplimiento no pueda dividirse.

18. El deudor tiene la eleccion de pagar á cualquiera de los acreedores mancomunados, á menos que alguno de ellos le haya exigido el pago de la deuda; en cuyo caso deberá satisfacer á este no pudiendo los demas entablar contra él reclamacion alguna. Se esceptua sin embargo el caso en que el acreedor reclamante no haya podido cobrar la totalidad de la deuda, pues entonces los demas conservan su derecho para reclamarla. Si el deudor pagare toda la deuda á uno de los acreedores mancomunados, queda estinguida la obligacion del primero; pero los demas acreedores podrán exigir del que hubiere cobrado la totalidad de la deuda, la parte que á prorata les corresponda.

19. Hay mancomunidad ú obligacion *in solidum* entre deudores, cuando dos ó mas personas se obligan espresamente cada una por sí, y en un mismo contrato al pago de la totalidad de una deuda, ó á la ejecucion total de algun hecho (1). Tambien habrá mancomunidad entre deudores en los dos casos siguientes: 1.º Cuando alguno de ellos se hubiere obligado de diferente modo que los otros; como si la obligacion del uno fuese pura y simple, y la del otro condicional ó á término. 2.º Siempre que dos ó mas personas se obliguen á dar una cosa ó ejecutar algun hecho cuyo cumplimiento no admita division, aunque en el contrato no se haya espresado la mancomunidad.

20. La mancomunidad entre deudores nunca se presume establecida, y es necesario estipularla espresamente.

(1) L. 10, tit. 1, lib. 10, N. R.

samente; á menos que se halle constituida ó supuesta en virtud de una disposicion legal; advirtiéndose que siempre que exista dicha mancomunidad entre deudores, tendrá el acreedor derecho á pedir la totalidad de la deuda al deudor que quisiere; y este no podrá usar del beneficio de la division; pero satisfecha por él dicha totalidad, tendrá derecho á reclamar de los demas condeudores la parte que les corresponda á prorata, dividida la obligacion entre todos. No obstante si el deudor que hubiere satisfecho la totalidad fuere el único que reciba utilidad del contrato, no podrá reclamar de los condeudores la parte que á prorata les correspondá (1).

21. Aunque el acreedor haya reclamado contra uno de los deudores mancomunados el pago de la totalidad de la deuda, no perderá el derecho de repetir tambien contra cualquiera de los otros si su reclamacion hubiere sido ineficaz en todo ó en parte. Si esta se hiciera judicialmente, perjudicarán al acreedor en este nuevo litigio las pruebas que contra él se hayan hecho en el anterior relativamente á la legitimidad y eficacia de su accion; debiéndose tener presente que la demanda que cualquier acreedor entable contra un deudor para el cumplimiento de la obligacion mancomunada, perjudica á los demas condeudores é igualmente la sentencia que contra él se pronunciare; pero aquellos podrán apelar de ella; y si la sentencia fuere favorable al deudor que habia litigado, aprovechará tambien á los mismos.

22. El pago total hecho por uno de los deudores estingue la obligacion de los demas para con el acreedor. Mas la liberacion ó remision de la deuda hecha por el acreedor á uno de los condeudores, se presume tan solo de la parte que le corresponderia dividida entre todos la deuda; siendo necesario para que

(1) Leyes 8 y 11, tit. 12, P. 5.

esta se entienda remitida en su totalidad que se espere así terminantemente; á no ser que el acreedor entregare á uno de los condeudores el documento en que conste su crédito, pues entonces se entenderá hecha la remision aun respecto de los demas. Si la cosa debida pereciere por culpa ó morosidad de un deudor, no se libentarán los otros de satisfacer la parte de precio que les corresponda á prorata; pero no estarán obligados á pagar intereses ni á resarcir perjuicios; debiéndose advertir que los convenios que el acreedor celebre acerca de la deuda con uno de los deudores, no perjudican ni aprovechan á los demas. Por el contrario todo acto que interrumpe la prescripcion respecto de uno de los acreedores mancomunados, aprovechará á los demas.

23. Las obligaciones pueden tener por objeto un hecho ó cosa que admita ó no cómoda division; en el primer caso la obligacion será divisible, en el segundo indivisible. Será indivisible una obligacion aunque pueda dividirse la cosa ó hecho que tiene por objeto, cuando atendidas las circunstancias no puede parcialmente egecutarse el hecho, ó entregarse la cosa estipulada. Es por consiguiente indivisible la obligacion: 1.º Cuando la deuda es hipotecaria: 2.º Cuando la obligacion recae sobre un solo cuerpo ó cosa determinada: 3.º Cuando la deuda es alternativa á eleccion del acreedor, y una de las cosas debidas es indivisible: 4.º Cuando resulta de la naturaleza de la obligacion, ó de la cosa estipulada ó bien del objeto y fin del contrato, haber sido la intencion de los contratantes que la deuda no se pagase parcialmente.

24. * La mancomunidad de un contrato no supone que la obligacion sea indivisible; y al contrario contraida por alguno juntamente con otro una deuda indivisible por su naturaleza, quedará obligado cualquiera de ellos por su totalidad aunque no sean mancomunados. Cuando una obligacion fuere por su na-

turalidad susceptible de división, los contratantes deberán ejecutarla como si fuera indivisible, siempre que no hubiere pacto en contrario.

25. Obligaciones con cláusula penal se llaman aquellas en que se estipula que el deudor haya de pagar cierta pena, si no cumple la obligación á su debido tiempo. Esta pena no podrá ser corporal, infamatoria ni afflictiva, ni de hechos prohibidos por las leyes.

26. Llegado el tiempo en que el deudor debió cumplir su obligación sin haberlo verificado, tiene el acreedor derecho á pedir el cumplimiento ó la pena establecida; mas no podrá pedir ambas cosas, á menos que se le haya concedido este derecho espresamente: (1). No obstante el deudor se eximirá del pago de la pena estipulada, siempre que no pueda cumplir la obligación dentro del tiempo establecido por alguna causa justa que impida su ejecución, á no ser que se hubiese pactado lo contrario. Si la obligación fuere de entregar cierta cosa, no estará el deudor obligado á la pena, cuando aquella hubiere perecido sin culpa suya (2). Tampoco incurrirá el deudor en la pena estipulada, cuando el contrato principal en que esta se puso estuviese reprobado por las leyes (3). La nulidad de la obligación principal produce la de la cláusula penal; pero no al contrario (4).

27. Las obligaciones producen los efectos siguientes: 1.ª Contraída legitimamente una obligación, la parte obligada queda sujeta á su cumplimiento, y no puede eximirse de él en manera alguna. Sin embargo si el deudor probare que la inejecución resulta

(1) L. 34, tit. 11, P. 5.

(2) L. 37, tit. 11, P. 5.

(3) L. 38 del mismo tit. y P.

(4) Dicha ley 38.

de una fuerza mayor imprevista, cesa la obligacion mientras dura esta causa: 2.^a La obligacion de dar lleva consigo la de entregar la cosa, y conservarla hasta su entrega, bajo la pena de resarcimiento de daños, é intereses al acreedor: 3.^a La obligacion de conservar la cosa que debe ser entregada, sujeta al que la tiene en su poder, á cuidarla como un diligente padre de familias: 4.^a Si la obligacion fuere de hacer alguna cosa, y el deudor la hubiere ejecutado mal, podrá el acreedor pedir que se deshaga lo hecho, ó se le autorice á deshacerlo á costa del deudor; y si este no hubiere ejecutado la obligacion de modo alguno cuando ha debido verificarlo, tendrá derecho el acreedor de pedir autorizacion para hacerlo á espensas del deudor, pudiendo en uno y otro caso reclamar el resarcimiento de perjuicios: 5.^a Las obligaciones no pueden deshacerse ó revocarse sino por mútuo consentimiento de las partes, ó por otras causas que las leyes determinan, y se especificarán tratando de los contratos: 6.^a Si la obligacion es de no hacer una cosa, el que contraviene á ella es responsable de los daños é intereses por el solo hecho de la contravencion: 7.^a La obligacion de hacer una cosa lleva consigo la de ejecutar todo cuanto es necesario para el cumplimiento de la obligacion principal.

28. Por lo que hace al tiempo en que deberán cumplirse las obligaciones, se tendrán presentes las reglas siguientes: 1.^a Toda obligacion deberá cumplirse dentro del tiempo estipulado para su ejecucion; y el deudor ó contratante que así no lo verifique, será tenido por moroso, á menos que acredite no haber podido realizarlo por alguna dificultad imprevista ó invencible que haya sobrevenido. 2.^a Si no se hubiere señalado término para el cumplimiento de la obligacion, el deudor estará obligado á cumplirla luego que sea interpelado por el acreedor, concediéndosele el tiempo que

se estime necesario para poder verificarlo. 3.ª Si la obligación fuese de dar alguna cosa por un número determinado de años, y no se espresare la época en que haya de darse aquella, el deudor cumplirá con entregarla al fin de cada año; pero si el número de estos fuere indeterminado, estará obligado á dar la cosa al principio de cada año. En todos estos casos el año se contará en los contratos que obligan á ambas partes contratantes, desde que la una ha cumplido su obligación; y en los que solo sujetan á uno de los contrayentes, desde el día en se celebró el contrato.

29. Exceptúanse de las reglas anteriores las obligaciones condicionales y alternativas, las cuales deberán cumplirse en los términos espresados cuando se trató de ellas.

CAPITULO II.

De los contratos en general.

- | | |
|--|---|
| 1. <i>En España no tiene lugar el sistema de las estipulaciones romanas.</i> | cuando interviene error, violencia ó dolo. |
| 2. <i>¿Qué sea contrato? y sus divisiones.</i> | 10. <i>El error ó la ignorancia del derecho á nadie aprovecha para utilizarse ó mejorar su condicion.</i> |
| 3. <i>¿Qué sea contrato oneroso y sus efectos?</i> | 11. <i>Tambien es nulo el contrato cuando se ha empleado violencia contra el que lo celebró.</i> |
| 4. <i>¿Si se perderán las arras en caso de haberlas y de no verificarse el contrato?</i> | 12. <i>Es nulo tambien cuando ha intervenido dolo.</i> |
| 5. <i>Los contratos pueden ser modificados con toda especie de pactos y condiciones.</i> | 13. <i>Solo pueden ser objeto de los contratos las cosas que están en el comercio de los hombres.</i> |
| 6. <i>Los contratos solo producen efecto respecto á las personas que los otorgan.</i> | 14. <i>El simple uso ó la posesion de una cosa puede ser tambien objeto del contrato.</i> |
| 7. <i>Los contratos obligan á cumplir no solo lo que se espresa en ellos, sino tambien todo lo que exige la naturaleza misma del convenio.</i> | 15. <i>¿A qué deberá atenderse cuando ocurren dudas acerca de la inteligenca de los contratos?</i> |
| 8. <i>Requisitos necesarios para la validez del contrato.</i> | 16. <i>Reglas que se deberán observar en la interpretacion de</i> |
| 9. <i>No será valido el contrato</i> | |

- las dudas que resulten de las cláusulas de un contrato.
- 17 y 18. Casos en que hay lugar al resarcimiento de daños y perjuicios, y reglas para la prestación de culpa.
19. El que se ofrece voluntariamente á prestar servicios ó desempeñar encargos, está obligado á emplear una diligencia esmerada.
20. Cuando por no haber cumplido el contrato uno de los contrayentes pudiese el otro la rescision, tiene tambien derecho á reclamar el resarcimiento de daños y perjuicios.
21. ¿A qué se reduce por punto general el resarcimiento de daños y perjuicios?
22. Especies de contratos nominados.

1. Entre los romanos se conocian los pactos *nudos*, que eran unos meros convenios, y no pasaban á contratos por no tener nombre cierto ni causa civil obligatoria; así que no producian accion civil, sino solo obligacion natural. Mas habiendo establecido nuestras leyes que de cualquier modo que parezca que uno quiso obligarse á otro, quede obligado (1), nace entre nosotros obligacion civil y accion de todo pacto hecho deliberadamente (2), y por consiguiente no tiene ya aplicacion el cavifoso sistema de las estipulaciones romanas.

2. El contrato se puede definir, que es una obligacion espresa entre dos ó mas personas para dar, hacer ó no hacer alguna cosa. Dividense los contratos en nominados é innominados. Llámase nominado, el que es conocido en el derecho con un nombre determinado, como el de la compra y ven-

(1) L. 1, tit. 1, lib. 1, N. R.

(2) Sin embargo hay algunos pactos reprobados por las leyes como son el llamado *quota litis* que es el que hace el litigante con su abogado de darle cierta parte de la cosa objeto del pleito (L. 14, tit. 6, P. 3); el conocido con el nombre de *antichreseos*, que es el que se celebra para que el acreedor que tiene en prenda alguna cosa del dendor perciba sus frutos, mientras la tuviere (L. 2, tit. 13, P. 5), y finalmente todos los que se hacen con dolo ó por fuerza ó contra las leyes y buenas costumbres. Leyes 28 y 38, tit. 11, P. 5.

ta. Innominado es aquel que no tiene nombre especial, de los cuales trataremos en su lugar oportuno. Pueden tambien ser bilaterales y unilaterales; esto es, que pueden celebrarse quedando recíprocamente obligados ambos contratantes, ó uno solo de ellos respecto del otro. Puede igualmente consistir en obligarse una de las partes á dar ó hacer una cosa equivalente ó igual á la que recibió, ó que se hizo en beneficio suyo. Este equivalente puede consistir en la ganancia ó la pérdida que resulte de un acontecimiento incierto, y tambien puede tener por objeto el beneficio ó la ganancia que una de las partes proporciona á la otra gratuitamente.

3. Cuando el contrato sujeta terminantemente á ambas partes á dar ó á hacer alguna cosa, se llama contrato por título oneroso. Si en virtud de este ambos contrayentes quedaren obligados á alguna cosa y el uno no cumpliere por su parte, podrá el otro reclamar el cumplimiento de la obligación, y en su defecto pedir la rescision del contrato, cuando á ella haya lugar. En esta clase de contratos aunque no se haya estipulado el saneamiento, tiene derecho á pedirle el que recibió la cosa contra el que le transfirió el dominio de ella, cuando un tercero le quita su posesion, ó le perturba en el uso de la misma; mas este derecho no corresponde al que adquirió la cosa por título lucrativo, sino en los casos particulares determinados por la ley.

4. Si el que falta al cumplimiento del contrato hubiese dado en señal de este alguna cantidad de dinero, la perderá por el mero hecho de no cumplir lo estipulado; y si el que recibió la señal fuere el contraventor, estará obligado á devolver al otro lo recibido, con resarcimiento de daños é intereses.

5. Los contratos pueden ser modificados por las personas que los otorgan, con toda especie de pactos, condiciones, restricciones, reservas y cláusulas, siem-

pre que no haya en ellas cosa alguna contraria á las leyes ó las buenas costumbres. Pueden igualmente los contrayentes alterar las obligaciones que producen naturalmente los contratos, aumentarlas, disminuirlas, ó derogarlas, con tal que no lo hagan con dolo ó mala fé; advirtiendo que cualquiera persona que otorgue un contrato puede renunciar á su derecho y á lo que en él se establece para utilidad suya, salva siempre la buena fé.

6. Los contratos solo producen efecto por punto general, respecto á las personas que los otorgan, y nunca perjudican á los que no han intervenido en ellos. Se exceptúan de esta regla los contratos hechos por las personas que están autorizadas para obligarse en nombre de otros. Sin embargo podrá á veces un contrato aprovechar á una tercera persona que no haya intervenido en él, cuando se trate de libertarla de alguna obligacion, ó de adquirir para ella algun derecho.

7. Los contratos obligan á cumplir no solo lo que se expresa en ellos, sino tambien todo lo que exige la naturaleza misma del convenio. Igualmente quedan los contratantes sujetos á todas las consecuencias que por la equidad, las leyes ó el uso se derivan de la obligacion contraida; siendo de advertir que en todos aquellos por cuyo medio se traspasan bienes raices de una mano á otra, debe intervenir escritura pública, como una formalidad necesaria para la solemnidad de acto.

8. Para que sea válido un contrato son necesarios los requisitos siguientes. 1.º Capacidad legal para obligarse, segun lo dicho en el número 3 del capítulo anterior. 2.º El consentimiento de la parte que se obliga. 3.º Un objeto cierto, y determinado que forme la materia del contrato. 4.º Causa lícita y honesta de la obligacion. Por consiguiente ninguna persona puede contratar por otra sin poder de esta;

y si lo hiciere no será válido el contrato, á menos que la persona en nombre de quien se celebró lo ratifique ó manifieste querer aprovecharse de él.

9. Tampoco será válido el contrato cuando se hubiere prestado, el consentimiento por error, arrancado por violencia ó conseguido con dolo (1). Mas para que proceda la nulidad en cuanto al error, es preciso que este sea sustancial, es decir, que recaiga sobre la sustancia misma de la cosa, que es objeto del contrato (2). Por consiguiente no habrá nulidad si el error recayere sobre la persona con quien se quiere contratar; á no ser que la consideracion de esta misma persona haya sido la causa principal del contrato. Tambien se considera que hay error cuando alguno de los contratantes sufiere lesion enorme ó enormísima, cuyos efectos se especificarán, cuando tratemos de los contratos en particular. Hay sin embargo algunas personas que no podrán alegar error en algunos contratos, como por ejemplo, los artesanos en obras de su arte que toman á destajo, y en las ventas hechas en pública almoneda.

10. El error ó la ignorancia del derecho concedido por la ley á los individuos, á nadie debe aprovechar para utilizarse ó mejorar su condicion. Debe advertirse tambien que el error ó la ignorancia de los hechos ajenos puede dar lugar á la restitution aun respecto de los mayores de edad, no siendo aquella evidentemente crasa y afectada. Igual beneficio debe gozar el que haya recibido daño por error ó ignorancia de hechos propios, contra la persona á quien no favorece otro titulo legitimo en la cosa que es objeto de la restitution, sino el error mismo de que provino el daño.

(1) Leyes 28, tit. 11; 56, tit. 5; y 49, tit. 14, P. 5.

(2) L. 21, tit. 5, P. 5.

11. La violencia empleada contra el que ha otorgado una obligacion es causa de nulidad, aun cuando haya sido egercida por otra persona distinta de aquella con quien se celebró el contrato: y se entiende que hay violencia cuando se pone á uno en estado de no poder hacer uso de sus facultades fisicas para resistir el acto, ó cuando dejándole el libre uso de ellas, tiene motivos fundados para temer, que por la resistencia se le seguirá un mal grave é inminente en su persona ó en sus bienes (1). En estos casos deben tenerse en consideracion la edad, el sexo, y la condicion de las personas.

12. Es nulo tambien el contrato cuando ha intervenido dolo, el cual se entiende que existe siempre que con palabras engañosas ó con maquinaciones induce uno á otra persona á celebrar un contrato de tal manera, que sin aquel engaño no hubiera contratado. Cuando el dolo no es causa del contrato, sino que sobreviene durante este, no produce la nulidad; pero el que engañó estará obligado á indemnizar al que padeció el engaño; debiéndose tener presente que el que sufre la violencia ó el dolo pierde el derecho de reclamar contra la validez del contrato, si sabedor del dolo y libre ya del miedo ó fuerza, cumple despues la obligacion (2).

13. Solo pueden ser objeto de los contratos las cosas que están en el comercio de los hombres (3). Todo contrato tiene por objeto una cosa que alguno de los contratantes se obliga á dar, hacer ó no hacer. Esta obligacion puede ser reciproca entre aquellos.

14. El simple uso ó la posesion de una cosa puede ser objeto de un contrato del propio modo que la

(1) Véase la ley 15, tit. 2, P. 4.

(2) Leyes 28, tit. 11; y 49, tit. 14, P. 5.

(3) Leyes 20 y 38, tit. 11, P. 5.

cosa misma. Esta cuando es objeto del contrato debe ser determinada (1), á lo menos en cuanto á su especie; y no impide la validéz del acto, el que la cuota sea incierta, con tal que puéda determinarse. Pueden ser tambien objeto del contrato las cosas futuras, ó que todavia no existen; pero no será válido cualquiera pacto acerca de una herencia futura. Tampoco producirá efecto la obligacion sin causa, ó que tiene una causa falsa ó ilícita; y se dice que la causa es ilícita cuando está prohibido por la ley, ó es contraria á las buenas costumbres ó al órden público.

15. Cuando ocurren dudas acerca de la inteligencia de los contratos, debe atenderse mas bien á la intencion y objeto que se hán propuesto los contrayentes, que al sentido material de las palabras. Si por las espresiones del contrato no se descubriere la verdadera intencion de los contratantes, ó si esta fuese ambigua; debe interpretarse con arreglo á la costumbre del lugar donde se haya celebrado el contrato, y del modo mas conforme á la materia y validacion del mismo.

16. Para la interpretacion de las dudas que resulten de las cláusulas obligatorias de un contrato, deberán tenerse presentes las reglas siguientes: 1.ª siempre que sea posible se interpretarán á favor del que se obligó, á menos que la oscuridad provenga de mala fé, ó de falta de espresion en el que debia esplicar claramente su voluntad, en cuyo caso se interpretarán contra este (2): 2.ª todas las cláusulas deben interpretarse las unas por las otras, dándoles el sentido que resulte del contesto de toda la escritura ó documento: 3.ª aunque un contrato esté concebido en los términos mas generales, nunca se entien-

(1) L. 1 de dicho tit.

(2) L. 2, tit. 33, P. 7.

ser extensiva á cosas sobre las cuales no aparece que los otorgantes quisieron contratar: 4.º si en un contrato se pone un caso ó ejemplo como para explicación del mismo, no se entienden restringidas las acciones que dá el derecho en otros casos semejantes no expresados.

17. Hay lugar al resarcimiento de daños y perjuicios ó al abono de intereses: 1.º por dolo ó negligencia de alguno de los contratantes (1); 2.º por falta de ejecución del contrato: 3.º por morosidad en el cumplimiento del mismo. La responsabilidad de las personas negligentes en la ejecución del contrato puede ser mayor ó menor, según los diversos grados de negligencia, y la calidad de los contratos en que se verifique.

18. En los contratos de cuyo otorgamiento resulte beneficio á todas las partes contratantes, estarán estas obligadas á responder de los perjuicios que se sigan de no poner en el negocio, que es objeto del contrato, el esmero y atención que acostumbra un hombre diligente y cuidadoso de sus cosas. Cuando el contrato redunda solo en beneficio del que entrega una cosa á otro, está obligado el que la recibe, á responder de los perjuicios que se originan de su abandono ó negligencia absoluta. Finalmente en los contratos cuya utilidad es solo para el que recibe la cosa, es responsable este de cuantos daños y perjuicios se sigan de no cuidar de ella con una diligencia muy esmerada.

19. Igual diligencia muy esmerada estará obligado á emplear el que se ofrece voluntariamente á prestar servicios ó desempeñar encargos que exigen la mayor confianza, buena fé y cuidadoso esmero. En cuanto al caso fortuito debe tenerse presente, que

(1) Leyes 3, tit. 16, P. 7; y 29, tit. 11, P. 5.

están obligados los contrayentes á responder de los daños y menoscabos que sufran las cosas por dicha causa ó por accidentes imprevistos é inevitables, á menos que hubiesen pactado espresamente otra cosa, ó que procedan aquellos de inejecucion ó morosidad en el cumplimiento del contrato. En las obligaciones que se otorgan bajo condicion suspensiva, si durante la suspension pereciere enteramente la cosa debida sin culpa del deudor, se extinguirá la responsabilidad del obligado; y si se deteriorare aquella tambien sin culpa suya, podrá en este caso el acreedor pedir la rescision del contrato, ó recibir la cosa en el estado que tenga. Pero si durante dicha condicion suspensiva pereciere la cosa por culpa del deudor, quedará este obligado á pagar el valor de ella. Si solo se deteriorare tambien por culpa suya, tendrá el acreedor eleccion ó de pedir que se rescinda el contrato, ó bien de recibir la cosa en el estado que tenga con suplemento del precio en la parte deteriorada, y resarcimiento de daños en uno y otro caso, si hubiere lugar á él segun las circunstancias.

20. Cuando por no haber cumplido el contrato uno de los contratantes pidiere el otro la rescision, tiene tambien derecho á reclamar el resarcimiento de daños é intereses. Sin embargo no habrá lugar á dicho resarcimiento cuando el deudor justificare que la inejecucion del contrato ha provenido de una fuerza para él irresistible. Entiéndese haber morosidad de parte del obligado en el contrato cuando despues de intimado para su cumplimiento no lo verifica, ó cuando en el mismo contrato se hubiere espresado que con solo el vencimiento del plazo, y sin necesidad de intimacion sea tenido por moroso. Si la morosidad consistiere en no haber entregado el deudor al plazo convenido la cosa debida al acreedor, será responsable de la pérdida, deterioro ó menoscabo que aquella hubiere sufrido por cualquiera causa que

sea, aun cuando provenga de caso fortuito, ú otro accidente imprevisto. Pero si el acreedor no quisiere recibir la cosa, será de su cuenta la pérdida ó menoscabo que aquella sufra desde el momento en que debió recibirla.

21. El resarcimiento de daños y perjuicios de que vamos hablando, se reduce por punto general al importe de la pérdida que ha experimentado, ó de la utilidad que ha dejado de percibir el acreedor por el dolo, culpa, falta de ejecucion ó morosidad del otro contratante; siendo de advertir que en las obligaciones que se limitan al pago de una cantidad determinada, se considera como resarcimiento de daños y perjuicios el abono de un interés legal. Este interés deberá empezarse á contar desde el momento en que el deudor faltó al cumplimiento del contrato, ó se constituyó moroso. Cuando en el contrato se hubiere estipulado que la parte que falte á su cumplimiento, ó sea morosa, pague una cantidad determinada por razon de daños ó intereses, no podrá abonarse á la otra parte una suma mayor ó menor que la estipulada.

22. Del diferente modo de perfeccionarse los contratos resulta la division de los mismos en consensuales, verbales, reales y literales. A la primera clase pertenecen la compra-venta, el arrendamiento, el censo, la sociedad y el mandato. La segunda comprende las promesas y fianzas. A la tercera corresponden el préstamo, el comodato, el depósito, y la prenda ó hipoteca, y á la cuarta pertenece el contrato literal que en su lugar explicaremos. Asi, pues, con arreglo á esta última division se ordenará toda la doctrina del autor enlazándola de modo que tenga entre sí la debida conexión. Despues nos haremos cargo de los contratos innominados y últimamente trataremos de los cuasi-contratos y del modo de extinguirse las obligaciones.

FORMULARIO

CORRESPONDIENTE Á ESTE TITULO.

1. *Obligacion de mancomunidad simple.* 2. *Obligacion de mancomunidad solidaria.*

1. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos N., N., N. y N. de tal, vecinos de ella á quienes doy fé conozco:—Otorgan que se obligan de mancomun á pagar á prorata sin escusa ni dilacion, y poner á su costa para tal dia por su cuenta y riesgo en casa y poder de Q., vecino y mercader de tal parte, en una partida y buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ni especie, tanta cantidad que les ha prestado para remediar sus urgencias con premio ó interés de un tres por ciento, y no mas, como lo juran por Dios y una cruz en forma legal, de que doy asimismo fé (se pondrá la confesion de la entrega y recibo); y sino la cumpliesen segun han prometido quieren que el acreedor dirija su accion contra cada uno por su cuarta parte y premio correspondiente, y los apremie por todo rigor á su pago, y al de las costas y perjuicios que se le causen en su exaccion, cuya liquidacion defieren en su juramento, ó de quien sea parte legitima, relevándole de otra prueba; y si alguno ó algunos fueren á la sazón pobres, se ha de repartir su parte entre los restantes, haciéndoles constar el acreedor su indigencia, á cuya satisfaccion se les ha de poder compeler igualmente etc.

2. En tal parte, tal dia, mes y año, ante mí el escribano y testigos N., N., N. y N., vecinos de ella: Otorgan que reciben en este acto de T., de la propia vecindad, tantos mil reales, que para remediar sus urgencias les presta sin premio ni interés (como lo

juran en forma legal, de que doy fé), en tales monedas (se pondrá la fé de entrega y recibo como en la obligacion de pagar dinero prestado). Y en su consecuencia todos cuatro se obligan de mancomun, y cada uno *in solidum* á pagar para tal día y poner á su costa por su cuenta y riesgo en casa y poder del espresado T., los mencionados tantos mil reales en una partida y buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ni especie; y si no lo cumpliesen quieren que pasado el término prefijado, los apremie ejecutivamente á su completa satisfaccion y á la de las costas y perjuicios que se le ocasionen, cuya liquidacion desieren en su juramento, relevándole de otra prueba, y que á este fin pueda dirigir su accion contra cada uno por el todo ó contra todos á prorata, sin que la eleccion de lo uno le imposibilite de solicitar lo otro, siempre que quiera hasta que se verifique el total reintegro de principal y costas, y sin que preceda la escusion en los bienes del uno para reconvenir al otro, ni citacion, requerimiento, ni otra diligencia, porque la renuncian con todo lo demas que les sea propicio. (Proseguirá como la obligacion de mútuo, y si las partes quisieren, y no de otra suerte, se añadirá:) Y si alguno de los otorgantes pagare toda la cantidad referida, ó mayor parte que como á uno de cuatro le corresponde, ha de tener facultad, como por esta escritura se le da, de repetir por el resto deducida su cuarta parte, con el lasto del acreedor contra todos los demas á prorata, ó contra cualquiera de ellos *in solidum* á su arbitrio, y lo mismo han de poder hacer los otros, para lo cual se confieren las mas amplias facultades que necesiten, y se ceden las respectivas acciones que les competen y pueden competir: lo cual se entiende, ya pague simplemente el primero, ó como tal mancomunado, ó de otra cualquiera suerte al acreedor, ya este le dé ó no el lasto en el acto de la paga, pues en todo caso quieren que

los que vayan pagando gocen enteramente del beneficio de la cesion de acciones, como si cada uno fuese el acreedor principal; que si alguno fuese fallido ó no estuviere en el pueblo al tiempo de intentar la accion, se observe el mismo órden y repeticion, y que todos y cada uno se subroguen, como desde ahora quedan subrogados en el derecho del acreedor, no obstante cualesquier disposiciones legales contrarias, que renuncian para que jamas les sufraguen. Por tanto al cumplimiento de etc.



TITULO XXVI.

De la compra y venta.

CAPITULO I.

De la naturaleza de este contrato ; de los requisitos necesarios para que sea válido ; de las cosas que pueden ó no venderse, de la lesion enorme, y de las respectivas obligaciones de los contratantes.

1. Definicion del contrato de venta.
2. Requisitos necesarios para la validez del mismo.
3. La ley no exige como formalidad necesaria para la validez de este contrato que se haga su otorgamiento en escritura pública ni privada, á menos que la venta sea de bienes raices.
4. En las cosas que se venden por número, peso ó medida no hay venta, hasta que se hayan pesado, contado ó medido.
5. Perfeccionada la venta es de cargo del comprador el detrimento ó mejora que acaezca á la cosa vendida.
6. La promesa de vender á cierto plazo, es obligatoria siempre que haya mútuo convenio.
7. Si la venta es condicional y la cosa se mejora ó empeora antes que aquella se cumpla, pertenece tambien su aumento ó menoscabo al comprador.
8. Dúdase sobre á quien pertenece el aumento ó disminucion, cuando se vende algun predio contiguo á un rio, y por aluvion se mejora ó deteriora.
9. Consistiendo en número, peso ó medida lo que se vende, si el comprador lo gusta, pesa ó mide, le toca igualmente el aumento ó pérdida posterior, pero no el anterior.
10. Despues de entregar al comprador la finca, le corresponden sus utilidades y frutos.
11. Opiniones de varios autores sobre si pertenecen al comprador los frutos que produce la finca despues de perfeccionado el contrato, y antes de su entrega.
12. ¿Entre qué personas está prohibido el contrato de venta?
13. No pueden comprar los empleados bienes algunos en el ramo que administran, ni los jueces en el término sujeto á su jurisdiccion.
14. Ninguno puede recibir cosa alguna por compra ó cambio del esclavo sin licencia de su señor.
15. Los clérigos están privados

- igualmente de comprar y vender por via de negociacion.
16. Los menores tampoco pueden comprar ni vender sin licencia de sus tutores ó curadores.
17. Regularmente hablando nadie puede ser precisado á comprar ó á vender, á no ser en los casos que se expresan.
18. Cosas que pueden ó no venderse.
19. No pueden venderse los créditos no liquidados, ni los bienes litigiosos hasta que el juicio se concluya.
20. Si se vende una cosa agena sin el correspondiente poder de su dueño, tendrá este derecho á reclamarla juntamente con el resarcimiento de los perjuicios que se le hubiesen seguido.
21. ¿Qué deberá hacerse si alguno vendiere una misma cosa á dos distintas personas?
22. En la venta de una finca se incluyen las cosas accesorias y adherentes á ella.
23. ¿Qué cosas deben venderse en pública subasta?
24. Calidades que debe tener el precio.
25. Si en la venta de una cosa inmueble hubiese sido perjudicado cualquiera de los contrayentes en mas de la mitad del justo precio, les corresponde el derecho para pedir el suplemento, ó en su defecto la rescision del contrato.
26. ¿Qué deberá hacerse cuando alguno de los contrayentes ha sufrido lesion?
27. Una de las obligaciones del vendedor es entregar al comprador la cosa vendida.
28. Celebrada la venta por mayor de cualesquiera especies, si el vendedor espresare que habia una cantidad determinada, deberá entregar esta al comprador; pero no si nada hubiere espresado.
29. Otra de las obligaciones del vendedor, es quedar responsable á la eviccion y saneamiento.
30. Demandado el comprador sobre la cosa vendida, debe hacerlo saber al vendedor.
31. Aunque en el contrato no se haga estipulacion alguna acerca de la eviccion, no por eso dejará de estar obligado el vendedor á sanear la cosa vendida.
32. Resultando la responsabilidad de un hecho personal al vendedor, siempre estará obligado al saneamiento.
33. En la venta de cosa agena, puede emplazar al comprador, y si este emplaza al vendedor, y se presenta en juicio, deberá el dueño seguir el pleito con el vendedor.
34. Vencido el comprador en juicio por parte de la cosa vendida, puede pedir la rescision del contrato, si dicha parte fuere de entidad.
35. Casos en que no tiene lugar la eviccion.
36. Pero habrá lugar á la eviccion cuando la cosa vendida estaba gravada con servidumbres, censos ó con cualquiera otra carga, que no se manifestaron al tiempo de la venta.
37. El vendedor es responsable tambien al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida que no se manifestaron al tiempo de la venta.
38. Si la cosa pereciere por causa de dichos defectos ocultos, será responsable el vendedor de esta pérdida.
39. Casos en que no será responsable el vendedor de los defectos ó vicios que tengan la cosa vendida.
40. ¿Cuáles son las obligaciones

- del comprador.*
41. *Teniendo el comprador por justo motivo que algun tercero pueda reclamar la cosa vendida, podrá suspender la entrega del precio.*
42. *No pagando el comprador á su debido tiempo podrá el vendedor pedir, bien sea la rescision de la venta ó el cumplimiento del contrato.*
43. *Tambien estará obligado el comprador? Está obligado á abonar al vendedor los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida en el tiempo que mediaré desde la venta hasta la entrega del precio.*
44. *El contrato de compra y venta cuando versa sobre cosas que son objeto del tráfico mercantil, se regirá por las disposiciones del código de Comercio.*

1. Llámase contrato de venta el convenio de dos ó mas individuos para dar el uno al otro una cosa mueble ó inmueble, ó traspasar algun derecho por precio determinado que consista en dinero efectivo ó papel moneda. El que dá la cosa se llama vendedor, y el que la recibe entregando el precio, se denomina comprador.

2. Para que sea válido este contrato deben concurrir los requisitos siguientes: 1.º Idoneidad en los contrayentes, y libre consentimiento de los mismos. 2.º Una cosa cierta y determinada. 3.º precio fijo determinado; por manera que faltando una de estas tres cosas no habrá contrato (1). La venta puede hacerse simplemente ó bajo condicion. En este segundo caso no se perfecciona hasta que se verifica la condicion, porque esta suspende el efecto del contrato.

3. No es necesario como formalidad indispensable para la validez del contrato de venta que se haga su otorgamiento en escritura pública ni privada, á menos que fuere de bienes raices. Si los bienes vendidos fueren muebles, bastará en su caso para hacer constar el consentimiento de los contratantes, que este se haya expresado ante dos testigos idóneos.

(1) Leyes 9, 10 y 20, lit. 5, P. 5.

4. En las cosas que se venden por número, peso ó medida, ó que segun costumbre ó uso comun, se prueban ó gustan antes de comprarse, no hay venta hasta que se hayan contado, pesado, medido ó probado, y conformádose el comprador. Se presume haberse verificado las condiciones espresadas, y aprobado la calidad de la cosa por el comprador, cuando este no comparece en el dia prefijado en el contrato, ó á falta de designacion en el que señalaré el vendedor. En tal caso tendrá este el derecho de repetir contra el comprador el resarcimiento de los perjuicios que haya experimentado por lá espresada falta. Si la venta hubiere sido hecha por muestras, no podrá el comprador oponerse al recibo de los efectos contratados siempre que sean conformes á aquellas, y en caso de resistirse á tomarlos por falta de esta conformidad, nombrará cada uno de los contratantes un perito, y el juez un tercero en discordia para que confronten los efectos con las muestras, y declaren si son ó no de recibo. En el primer caso se deberá declarar válida la venta, y en el segundo se rescindirá el contrato indemnizando el vendedor al comprador de los perjuicios que se le hayan seguido. En cuanto á la compra de cosas que no se tienen á la vista, se presume en el comprador la reserva de examinarlas por si ó por apoderado suyo, y hasta que esto se verifica no se entiende perfeccionado el contrato; por consiguiente podrá el comprador retractarse de él, si no le conviniere la cosa.

5. Perfeccionada la venta es de cargo del comprador el detrimento ó daño que desde entonces acaezca á la cosa sin culpa del vendedor, y por el contrario hará suyo el aumento ó la mejora, que tenga la misma (1). No obstante, si hubieren pactado los

(1) L. 23, tit. 5, P. 5.

contratantes que el vendedor sea responsable del daño ó detrimento, asi se verificará, acaeciendo este antes de efectuarse la entrega de la cosa. Tambien será responsable el vendedor, si el daño ocurriese por su culpa ó tardanza en entregar la cosa, y si fuere el comprador quien tardare en recibirla cuando debe, es de su cargo el daño acaecido por su morosidad.

6. La promesa de vender á cierto plazo ó término prefijado, es obligatoria siempre que haya mútuo convenio; y si hubieren mediado arras ó señal para seguridad del cumplimiento de la promesa, el que las haya dado las perderá, si se arrepintiere, y si el que las recibió fuere el retractante, habrá de restituirla con resarcimiento de daños é intereses.

7. Si la venta es condicional y la cosa se mejora ó empeora antes que aquella se cumpla, pertenece tambien su aumento ó menoscabo al comprador; pero si todo se pierde ó destruye corresponde al vendedor, aunque se cumpla despues la condicion. Si antes de cumplirse muere el comprador, ó el vendedor, ó ambos, vale la venta; y verificada que sea la condicion, deben pasar por esta, y observarla sus herederos (1).

8. Si se vende algun predio contiguo al rio con el pacto de retroventa, y por aluvion se mejora ó deteriora, dúdase á quien pertenecerá su aumento ó disminucion, y qué deberá restituir al comprador. Algunos autores dicen que pertenece á este, porque la venta está perfecta, se le trasfiere su dominio, y el alveo que le agrega el rio, como cosa accesoria, le hace suyo, por cuya razon cumplirá con restituir el predio, segun se vendió, cuando el vendedor le devuelve el precio. Otros opinan que el aumento de la cosa toca al vendedor, porque el dominio que adquiere el comprador es revocable y temporal, no simple,

(2) L. 26, tit. 5, P. 5.

perfecto ni perpétuo, y con el mismo título y cualidad con que posee el predio, posee la porcion unida como si fuese ínteva. Además, el vendedor cuando enajena el predio lo vende en virtud del pacto para cuando se le devuelva su precio, por lo cual no hay nueva venta, ni por consiguiente se paga alcabala; y por lo mismo debe el vendedor recibir la cosa con el aumento ó deterioro que tenga, mayormente cuando al comprador no se le causa perjuicio, ni este debe ignorar lo que el río puede hacer. Esta opinion nos parece bastante fundada; mas para evitar en estos casos dudas y pleitos, convendrá que el escribano prevenga á los contrayentes, que pacten lo que se ha de practicar.

9. Si la cosa objeto de la venta consistiese en número, peso ó medida, y el comprador la gusta, pesa ó mide, le toca igualmente el aumento ó pérdida posterior; mas no el anterior, á no ser que como ya hemos indicado se fijase día con este objeto y no concurriese, pues en este caso será de su cuenta. Mas si lo que se compra es por mayor, que llaman á vista ó á ojo, será el peligro de cuenta del comprador despues de convenidos en el precio (1). Si hecho ya el ajuste hubiese demora por parte del vendedor en entregar la cosa al comprador, y delante de testigos le ofrece este su valor, pertenece á aquel el peligro; pero si se le hubiese querido entregar sin deterioro, y el comprador fué moroso en recibirla, sufrirá este el detrimento (2).

10. Entregada la finca le corresponden al comprador sus utilidades y frutos, mediante á que por la tradicion se hace señor de ella, y como á tal le corresponden las mejoras y deterioros. Esto se en-

(1)* Leyes 24 y 25, tit. 5, P. 5.

(2) Ley 27, tit. 5, P. 5.

tiende aun' cuando no haya pagado su precio , siempre que hubiese dado fianza ó hipoteca para su seguridad , ó el vendedor se la hubiere fiado. Tambien pertenecen al comprador los frutos pendientes en la finca al tiempo de su venta pura , y antes de su tradicion , estén ó no maduros ; porque son parte de ella , y se entienden comprendidos en el precio por que aquella se celebra , á no ser que se pactase lo contrario. Pero siendo hecha con pacto de retrovendo , y estando pendientes al tiempo de la redencion , se duda á quien corresponden. Unos dicen que al que redime , con tal que pague los gastos al comprador ; y otros que se ha de proratear entre ambos deducidos aquellos. Esta opinion es bastante equitativa ; aunque la primera es mas conforme á derecho ; bien que esto ha de entenderse cuando la retroventa se hace por el mismo precio que la venta ; pero no si el pacto es solamente de que el comprador ha de retrovender , pues entonces se entiende por el precio justo , y se estiman los frutos.

41. En cuanto á si pertenecen igualmente al comprador los frutos que produce la finca despues de perfecto el contrato y antes de su entrega , hay tambien divergencia de opiniones. Segun unos corresponden tales frutos al comprador , aunque no haya dado seguridad ni hipoteca , y aunque el vendedor no se la hubiese fiado ;. escepto que los contrayentes pacten otra cosa , porque quien está al daño debe estar á la utilidad , y mediante á que si la cosa perece sin culpa ni demora del vendedor , debe perecer para el comprador , y este ha de pagar su precio , deben ser suyos tambien los frutos que produzca antes de su tradicion. Segun otros pertenecen al vendedor , porque las cosas , como se ha dicho , fructifican para su dueño , y este lo es hasta que se verifica la entrega y se le paga su precio ó le dan seguridad de pagarlo , ó se le fia al comprador hasta cierto tiempo. Ademas en-

tre los contrayentes debe haber igualdad, y ninguno tiene obligacion de cumplir por su parte, si no cumple el otro; en cuya atencion, si el comprador no satisface el precio, el vendedor como dueño deberá percibir dichos frutos. Mas para evitar todas estas dudas será muy conveniente como dijimos antes, que el escribano aconseje á los contrayentes se espliquen con claridad acerca de dichos frutos.

12. Hay algunas personas que tienen prohibicion legal para celebrar el contrato de compra y venta y son las siguientes: 1.º El padre con el hijo que está bajo su patria potestad, excepto en los bienes castrenses ó cuasi castrenses de este. Igual prohibicion tiene el hijo de familia para comprar ni vender á un extraño sin licencia de sus padres, mientras esté bajo su potestad (1); y aunque venda los bienes adventicios, de que su padre tiene el usufructo, y la venta sea jurada, no vale, porque cede en perjuicio de tercero. 2.º El tutor ó curador con el pupilo ó menor en los bienes de este que el primero administra; y si se hiciere esta venta, ademas de ser nula habrá de satisfacer el tutor ó curador al menor el duplo de lo que hubiere comprado, á no ser que intervenga la licencia judicial, y aun de esta suerte ha de redundar la venta en utilidad del pupilo; pues no redundando podrá el menor pedir restitution, dentro de los cuatro años siguientes á los veinte y cinco de su edad (2). 3.º Entre marido, y muger á no ser en los casos siguientes: 1.º Cuando no es hecha en fraude de la ley y por causa de donacion: 2.º Cuando por separacion judicialmente decretada cualquiera de los dos consortes ceda ó venda al otro parte de sus bienes para pago de lo que la deba: y 3.º Cuando la muger cede

(1) Leyes 2, tit. 5, P. 5; y 17, tit. 1.

(2) Ley 4, tit. 5, P. 5.

bienes á su marido en pago de una cantidad que le hubiere prometido por causa del matrimonio.

13. Tampoco pueden comprar los empleados en cualquier ramo de administracion pública bienes algunos de los que administren. Igualmente está prohibido á los jueces comprar heredad alguna en el término sujeto á su jurisdiccion mientras la ejerzan. Tampoco podrán los jueces, escribanos y demas oficiales de justicia traspasar ó ceder derechos y acciones litigiosas, que sean de la competencia del tribunal donde ejercen sus funciones, sopena de nulidad de la venta, y resarcimiento de daños é intereses.

14. Ninguno puede recibir cosa alguna por compra, trueque, empeño ni de ningun otro modo de esclavo ni esclava sin el consentimiento de su señor, á no ser que sea comerciante y por tal esté recibido (1). Tampoco pueden comprar nada en almonedas los ropavejeros por si ni por otra tercera persona pena de perder lo que compran. Igual prohibicion existe con respecto á comprar de criados muebles de casa, ni otras cosas aunque sean de comer, pena de ser castigado el comprador como encubridor del hurto (2).

15. Los clérigos están privados igualmente de comprar y vender por vía de negociacion ya sea á nombre suyo ó de otro, tanto por las leyes civiles (3) como por el Concilio de Trento, y por la constitucion de Benedicto XIV *Apostolicæ servitutis*.

16. Los menores nada pueden comprar ni vender sin licencia de sus tutores ó curadores. Y si el menor celebra por si mismo la venta, y lo que vende es cosa raiz ó mueble precioso, y de facil conser-

(1) L. 16, tit. 8, lib. 10, N. R.

(2) L. 5, tit. 12, lib. 10, N. R.

(3) L. 46, tit. 6, P. 1.

vacion, ha de concurrir su curador al otorgamiento, precediendo informacion de utilidad ó necesidad grave, y licencia judicial, y el juez no debe darla sin conocimiento de causa. Mas para la venta de los demas bienes muebles basta la de su curador; y no interviniendo esta solemnidad, será nulo el contrato, y el menor podrá reivindicar la cosa de cualquier poseedor (1). La misma solemnidad se requiere en el contrato hecho por los mudos y totalmente sordos, pródigos, locos, fatuos ó desmemoriados; siendo de advertir que el beneficio de la restitucion *in integrum* puede ser cedido, aunque es personal, y tambien que de la venta ó permuta rescindidas por dicha restitucion, no se debe alcabala; pero no se puede repetir la pagada.

17. Regularmente hablando nadie puede ser compelido á vender cosa propia ni comprar la ajena; pues si para celebrar esta venta ú otro contrato hay violencia ó miedo grave, no vale, aunque intervenga fianza, pena y juramento (2), al modo que tambien se anula cuando intervien dolo como se dijo en su lugar. Pero podrá obligarse á comprar ó vender en los casos siguientes: 1.º Cuando hay esterilidad ó escasez de artículos de primera necesidad para la vida, ú otro motivo en que se interesa la utilidad pública, pues entonces está facultada la autoridad para compeler á su dueño á que los venda por su justo precio; porque el bien público es preferido al particular. 2.º Por razon de utilidad pública, y en este caso no podrá ser espropiado el dueño sin la correspondiente indemnizacion y justo precio de su finca ó heredad (3).

(1) Leyes 59 y 60, tit. 18, P. 3; 18, tit. 16, P. 6 y 17, tit. 1.º, lib. 10, N. R.

(2) Leyes 3 y 56, tit. 5, P. 5 y 7, tit. 3, P. 7.

(3) Decreto de las Córtes sancionado en 14 de Julio de 1836.

18. Puede venderse todo lo que sea objeto del comercio humano, y cuyo dominio pueda adquirirse á lo menos por el comprador. Si la cosa fuere de varios dueños, cualquiera de ellos puede vender su parte á un tercero, ó condueño, aun cuando aquella esté proindiviso. Hay sin embargo algunas cosas que legalmente no pueden venderse, y son las siguientes: 1.^a Las sagradas ó destinadas al culto divino, á no ser en casos de grande necesidad marcados en el derecho, y generalmente los bienes que corresponden á la Iglesia no pueden ser vendidos por sus prelados ni por los particulares (1). 2.^a La piedra, madera ú otras cosas, mientras forman parte de un edificio (2). 3.^a La cosa agena, siempre que el vendedor no tenga poder especial de su dueño para enagenarla. 4.^a Las armas prohibidas. 5.^a Los venenos, escepto cuando se emplean como medicamentos, y en virtud de receta firmada por un médico conocido. 6.^a El derecho de suceder á una persona que todavia existe, aunque medie consentimiento de esta, y si se hiciese la venta ademas de ser nula, queda privado el vendedor de suceder en la herencia (3).

19. No deben venderse tampoco los créditos no liquidados, ni los derechos y acciones, y otros bienes litigiosos, hasta que el juicio se concluya; por consiguiente si alguno despues de emplazado y pendiente el pleito sobre su dominio ó propiedad los vendiere ó cambiare ó en otra forma enagenase, á mas de ser nula la venta y enagenacion, incurre en varias penas, en las que incurre tambien el emplazado si las enagena despues del emplazamiento á pretesto de ser suyas; y tambien el comprador, si supiere el en-

(1) Leyes 1.^a tit. 14, P. 1; y 15, tit. 5, P. 5.

(2) L. 16 de dicho tit.

(3) L. 13, tit. 5, P. 5.

gãño (1). Mas si el comprador fuere de buena fé, recobrarã el precio, y á mas percibirã del vendedor la tercera pãrte de lo que importe, aplicãndose las otras dos á la recaudacion de penas de cãmara. Pero se esceptúan cuatro casos en los que no serã nula la venta.

1.º Cuando los bienes de que hemos hablado se dãn por título de dote ó de donacion *propter nuptias*.

2.º Cuando pertenecen á muchos, y estos quisieren partirlos y enagenarlos entre sí.

3.º Cuando se legan á alguno en un testamento ó en otra última disposicion; conviniendo advertir que en los dos primeros casos debe responder á la demanda el que los recibe, y en el último el heredero del testador, y no su legatario, el cual únicamente tendrá derecho á dichos bienes si el pleito se gana (2).

4.º Cuando se dan con título de transaccion y no interviniendo fraude. En el caso de que alguno fuere sabedor de que se le trata de demandar sobrẽ alguna cosa que posee, y la vendiese ó enagenase antes del emplazamiento á persona mas poderosa que su contrario, la ley (3) dispone que sea nula la enagenacion, y deja á eleccion del actor demandar al vendedor ó al comprador, ó á la persona á quien se enagenó. Igualmente el que antes del emplazamiento vende ó enagena á persona mas poderosa su accion ó derecho contra otro, pierde su derecho; y el demandado no tiene obligacion á contestar á ninguno de ellos (4).

20. Si la venta se hiciere de cosa agena, sin poder ó facultad de su dueño, tendrá este derecho á reclamarla juntamente con el resarcimiento de los perjuicios que se le hubieren seguido; quedando man-

(1) L. 13, tit. 7, P. 3.

(2) L. 14, tit. 7, P. 3.

(3) Leyes 15 y 16 del mismo tit. y P.

(4) Las mismas leyes 15 y 16.

comunadamente obligados el comprador y vendedor en el caso de saber ambos que la cosa era agena. Pero si ignorase esto el comprador, solamente existirá dicha obligación respecto del vendedor ; y el comprador tendrá en todo caso derecho á exigir del vendedor el precio que hubiere dado por la cosa , y tambien el resarcimiento de perjuicios cuando hizo la compra ignorando que la cosa fuese agena.

21. Si alguno vendiere á dos personas distintas una misma cosa , será preferido el primer comprador en el caso de que hubiere entregado ya el precio , y subsistirá el contrato celebrado con él , aunque la cosa vendida se haya entregado al segundo. Mas si el vendedor hubiere percibido dos precios , habrá de restituir uno de ellos al segundo comprador que no recibe la cosa , indemnizándole ademas de los perjuicios que haya recibido.

22. En la venta de una finca se incluyen las cosas accesorias y coherentes á ella , y son las que por ley estatutó ó costumbre están destinadas para existir unidas é inseparables de la primera. Puede sin embargo suscitarse la duda de si se entenderá ó no comprendida en la venta de una cosa ó fundo , otra finca accesoria contigua al primero. La resolución pende de los términos del convenio ; pues si bajo una misma cláusula ó denominacion se hubiere comprendido el principal y el accesorio , poseyéndolos ambos el vendedor , no hay duda que la venta se estiende á uno y á otro. Lo mismo sucederá con el huerto ó bodega que está junto á la casa vendida , para su uso , aunque no exista dentro del cercado de esta , y entre ella y el huerto medie alguna distancia , como un camino público. Igualmente en la venta hecha simplemente de una vaca , yegua , oveja etc. , se entienden inclusas las crias que llevan en el vientre , y las que están mamando ; pero no las que por sí solas ya se alimentan sin auxilio de sus madres , á menos que asi

se espresese. La silla, freno y otros adornos ó jaeques del caballo y mula se entenderán vendidos con ello si al tiempo del ajuste y venta se manifestasen al comprador, y no de otra suerte. En orden á las demas cosas que se entienden comprendidas ó escluidas en las ventas, véanse las leyes 2, 29, 30 y 31, tit. 5, Part. 5.

23. Debe venderse en pública subasta la cosa cuya propiedad es comun ó perteneciente á varios en los casos siguientes. 1.º Cuando no puede venderse cómodamente y sin deteriorarse. 2.º Cuando hecha una particion de bienes entre dos ó mas interesados de comun acuerdo, los partícipes no quieren ó no pueden recibir algunos bienes. Cada uno de dichos partícipes ó condueños tienen derecho para pedir al juez que se haga dicha venta pública; y esta deberá verificarse aunque ninguno de los interesados lo solicite, siempre que cualquiera de ellos fuere menor de edad. *

24. Pasemos á tratar de los requisitos que debe tener el precio. Este debe darse por el comprador al vendedor en la moneda que se estipulare; y no habiendo pacto acerca de ello, en la general y corriente del país donde se celebre el contrato. Este debe designarse en cantidad fija, aunque no es preciso que se haga este señalamiento al otorgarse el contrato, ya se designe con respecto á la estimacion que haya de tener la cosa en un tiempo futuro, prefijado por los contratantes, ó bien se haga tal designacion refiriéndose á cosa cierta. Los contratantes podrán dejar al arbitrio de un tercero el señalamiento del precio; pero si esté rehusase el encargo, ó muriese antes de fijar aquel, no habrá contrato (1). Si el tercero nombrado perjudicase con el señalamiento de precio á uno de los contra-

(1) L. 9, tit. 5, P. 5.

tantes, podrá este reclamar en juicio, á fin de que se arregle debidamente el precio segun el dictámen de peritos. Mas esta designacion no podrá dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

25. Si en la venta de una cosa inmueble, aunque sea en pública subasta, hubiere sido perjudicado uno de los contrayentes en mas de la mitad del justo precio, tiene derecho para pedir el suplemento de este, y en su defecto la rescision del contrato, aunque por pacto haya renunciado esta facultad de reclamar. Pero téngase presente lo que ya hemos dicho en otro lugar acerca de que no se admite reclamacion por lesion enorme en las obras que tomen á destajo los maestros de algun arte ú oficio; porque siendo peritos debieron conocer desde luego si se les seguiria ó no perjuicio. Para graduar si ha habido lesion en mas de la mitad del justo precio, deberá atenderse al verdadero valor que tenia la cosa al día en que se celebró el contrato. En cuanto á la accion para reclamar por causa de lesion enorme deberá intentarse dentro de los cuatro años siguientes al día en que se celebró el contrato, pasados los cuales pierde el perjudicado su derecho. Dicho término corre contra las mugeres casadas, los ausentes y los menores, en las ventas hechas por un mayor de quien proceden, pues en las ejecutadas por ellos mismos ó por sus curadores, tienen el beneficio de restitution. Corre tambien dicho término y no se suspende en virtud del pacto de retroventa, de que se hablará mas adelante.

26. Si el perjudicado fuese el comprador, y justificare la lesion, puede pedir ó el exceso del precio que realmente tenia la cosa cuando se celebró la venta, ó el que se rescinda ó anule el contrato, llevando cada uno lo que dió al otro. En este caso deberá devolver los frutos percibidos desde la presentacion de la demanda, que es la época en que cesa la buena fé

y justo título en virtud de cuyos requisitos hizo suyos los percibidos anteriormente. Si el vendedor fuere el perjudicado, y el comprador prefiriese quedarse con la cosa, supliendo la falta del precio, deberá abonar al vendedor el interés de dicha parte suplida desde el día en que se instauró la demanda de rescisión. Mas si el contrario prefiriese volver la cosa y recibir el precio, deberá devolver los frutos percibidos desde el mismo día de la demanda, y el vendedor en tal caso deberá abonarle el interés del precio desde la misma fecha, ó bien compensarse mutuamente. Iguales derechos corresponden al tercer poseedor de la cosa vendida, salvo el de repetición que tiene contra su vendedor.

27. Examinemos ahora cuáles sean las obligaciones del vendedor. Estas pueden reducirse á dos; á saber, la entrega de la cosa, y la evicción y saneamiento de ella. Así pues perfeccionada la venta está obligado el vendedor á entregar al comprador la cosa vendida en el lugar ó sitio designado, y á falta de esta designación, en el punto donde aquella se hallare al tiempo de la celebración del contrato. Los gastos de entrega son de cuenta del vendedor, y los de traslación para que pase á poder del comprador deben ser de cargo de este, á menos que hubieren pactado otra cosa. Si aquel no entregare la cosa al tiempo convenido ó al vencimiento del plazo, habiéndole en el contrato de venta, podrá el comprador pedir ó la rescisión del contrato, ó que se le ponga en posesión de la cosa si la demora procede de negligencia ó culpa del vendedor, con indemnización de perjuicios; en cuyo caso si realmente hubiere perjuicio de dicha demora, debe ser condenado á la referida indemnización de daños é intereses. No obstante el vendedor no tendrá obligación de entregar la cosa si el comprador no dá el precio en el acto de la entrega, siempre que el primero no le hubiere concedido al-

gun plazo para pagar. Tampoco estará obligado á entregarla aun cuando haya concedido plazo, si antes de llegar dicho término quebrase el comprador, ó viniese tan á menos en su estado de fortuna, que hubiese un riesgo inminente de no poder satisfacer el precio, á menos que le diese fianza de pagar al vencimiento del plazo estipulado. Si el vendedor se hallare imposibilitado de entregar la misma cosa vendida por hecho suyo, tendrá el comprador la eleccion de pedir, ó bien otra de la misma especie y valor, ó la rescision del contrato. En la obligacion de comprar la cosa se comprende todo lo accesorio á ella, y lo que está destinado pára el uso perpétuo ó permanente de la misma.

28. Celebrada la venta por mayor de una porcion de granos ú otras especies, á tanto por fanega, arroba, ú otro cualquier peso ó medida, si el vendedor espresare que habia tantas, deberá entregar este número al comprador; pero si no lo hubiere designado habrá de contentarse este con las arrobas ó fanegas que hubiere en el acerbo. Del mismo modo si hecha la venta de una finca con la indicacion de cabida ó capacidad á razon de tanto la medida, se hallare mayor cabida que la indicada por el vendedor, el comprador tendrá la eleccion ó de suplir la parte de precio correspondiente al resto, ó de desistir del contrato si el exceso fuere de alguna entidad, como por ejemplo, de la vigésima parte de la capacidad espresada. Si resultare menos cabida que la indicada en el contrato, el comprador podrá ó bien desistir de él, ó exigir una rebaja proporcional en el precio de venta, si prefiriese quedarse con la finca. Y si fuesen dos las fincas vendidas en el mismo contrato, y por un solo precio, tambien con la espresion de la cabida ó medida de cada una de aquellas, y resultase despues haber menos en una y mas en otra, tendrá lugar la compensacion; y si aun hubiere escèso, no habrá

acción para pedir el suplemento ó la disminución, á no ser que sea todavía notable la diferencia. En cualesquiera otros casos la espresion ó designación de la medida no dá lugar tampoco á suplemento alguno ó disminución de precio á favor del vendedor ó comprador, sino en cuanto la diferencia de la medida real y verdadera á la que se espresó en el contrato fuere de bastante consideracion en mas ó en menos, atendido el valor de los objetos vendidos; á no haber estipulacion en contrario.

29. Otra de las obligaciones que dijimos tiene el vendedor es la de quedar responsable á la evicción y saneamiento de lo que vende. Esta seguridad ó garantía tiene dos objetos. 1.º Asegurar al comprador la posesion de la cosa vendida cuando se la disputan en juicio, é indemnizarle si fuere vencido en este, lo cual se llama evicción. 2.º Resarcir al comprador por los gravámenes, vicios ó defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, que es lo que propiamente se entiende por saneamiento.

30. Demandado el comprador sobre la propiedad, posesion ó servidumbre de la cosa vendida, debe hacérselo saber al vendedor antes de la publicacion de probanzas por lo menos, y no egecutándolo asi perderá el derecho que tiene de repetición contra el vendedor, en caso de ser vencido en el pleito. Mas si habiéndolo hecho en aquellos términos no saliese el vendedor á ampararle y defender la propiedad de la cosa vendida, estará obligado á satisfacer al comprador el precio, los perjuicios que se le hayan seguido, y además si aquel se hubiere obligado al tiempo de la enagenacion á satisfacer á este la pena del duplo sino le defendia, deberá hacerlo asi.

31. Aunque en la venta no se haya hecho estipulacion alguna acerca de evicción, está obligado de derecho el vendedor á sanear al comprador la cosa vendida: y por consiguiente tiene este derecho para

repetir contra aquel si fuere vencido en juicio; 1.º La restitucion del precio. 2.º La de los frutos cuando está obligado el comprador á entregárselos al dueño que le venció. 3.º Los gastos causados asj por su demanda y demas gestiones judiciales para obtener el saneamiento del vendedor, como los demas que se le hayan originado en la instancia seguida con el verdadero dueño. 4.º El resarcimiento de daños é intereses, y los gastos y costas del contrato. No obstante los contratantes pueden por convenio particular hacer todas las modificaciones que quieran en cuanto al referido derecho de garantía hasta el punto de pactar que el vendedor no tenga responsabilidad alguna.

52. Resultando la responsabilidad al vendedor de un hecho personal, como por ejemplo, si hubiese dado la cosa á un tercero despues de vendida, siempre estará obligado al saneamiento, y lo que se estipule en contrario será nulo. Aun cuando los contratantes hayan estipulado que el vendedor no esté obligado á la eviccion, deberá devolver el precio al comprador, al menos que este al tiempo de la venta conociese ya el peligro á que se esponia de ser demandado y vencido, ó que en la compra manifestase hacerla de su cuenta y riesgo.

55. En la venta de cosa agena el dueño de ella puede demandar al comprador, y si emplazando este al vendedor para que se presente á defenderle lo hiciere asi, deberá el dueño seguir el pleito con el primero, pero no acudiendo este al emplazamiento, seguirá el juicio con el comprador, quien tendrá derecho para repetir luego contra aquel si fuere vencido en el juicio. Tambien quedará obligado al saneamiento cuando vende un conjunto de bienes, derechos ó cosas particulares, si el comprador fuere demandado y vencido por el todo ó parte, y deberá reintegrar de la parte ó todo que pierda el comprador. Esto tendrá lugar aunque al tiempo de la eviccion se

halle la cosa deteriorada, ó se haya disminuido su valor accidentalmente, á menos que el comprador se haya utilizado ó enriquecido con tal deterioro, ó este hubiese procedido de culpa suya. En tal caso podrá el vendedor retener la parte de precio equivalente al deterioro. Si al tiempo de la evicción se hubiere aumentado el valor de la cosa, estará obligado el vendedor á pagar el exceso que hubiere sobre el precio de la venta.

34. Si el comprador fuere vencido no por el todo de la cosa, sino por una parte, y esta fuere de tanta entidad que sin ella no hubiera hecho la compra, puede pedir la rescision del contrato. No pidiendo tal rescision tendrá el vendedor la obligacion de sanear ó reintegrar al comprador la parte que haya perdido, segun la estimacion que tenga al tiempo de la evicción, y no proporcionalmente al precio total de la venta, bien haya disminuido ó aumentado de valor la cosa vendida.

35. No tiene lugar el derecho de evicción en los casos siguientes: 1.º Si el comprador no hiciere saber al vendedor el pleito que le han movido sobre la cosa, antes de la publicacion de probanzas. 2.º Si el comprador pusiere el pleito en manos de árbitros sin consentimiento del vendedor, y aquel fuese condenado, á no haberse espresado en la escritura ó documento privado de la venta, que el vendedor esté obligado al saneamiento sea cualquiera el modo con que el comprador pierda la cosa. 3.º Si el comprador hubiere perdido por culpa suya la posesion de la cosa, ó la hubiere abandonado. 4.º Si el comprador no hubiere usado del derecho de prescripcion, teniéndole contra el que le demandó en juicio la cosa. 5.º Si habiéndose dado sentencia sin estar presente el vendedor, dejare el comprador de apelar en debido tiempo pudiendo acreditar el vendedor que habia motivos suficientes para apelar. 6.º Si vendiese

uno alguna cosa en juego prohibido, y despues la perdiese en juicio el comprador. 7.º Si el juez diere á sabiendas- sentencia injusta contra el comprador; en cuyo caso dicho juez y no el vendedor es quien está obligado al saneamiento (1).

36. Hay tambien lugar al saneamiento cuando la cosa vendida estaba gravada con servidumbres, censos ó con cualquiera otras cargas que no se manifestaron al tiempo de la venta. En el primero de los casos indicados si el vendedor hubiese sabido la existencia de la servidumbre al tiempo de celebrarse la venta, sin manifestarlo al comprador, tendrá este derecho á pedir la rescision del contrato, ó la devolucion de la parte de precio equivalente al gravamen, á juicio de peritos, y ademas la indemnizacion de gastos, daños é intereses. Aun cuando el vendedor hubiese ignorado la existencia de la servidumbre al tiempo del contrato, si esta fuerè tan gravosa que dé lugar á presumir que á haberla sabido no hubiera contratado el comprador, tendrá este derecho á pedir ó la rescision del contrato, ó bien la devolucion de la parte de precio equivalente al gravamen, á juicio de peritos, sin abono de perjuicios. En todo caso y aun cuando la servidumbre no sea de especie tan gravosa, siempre tendrá el comprador derecho á pedir la indemnizacion de la parte de precio equivalente al gravamen. Si este fuese de algun censo, tendrá tambien derecho el comprador para obligar al vendedor, á que le redima, pudiendo retener el precio hasta ue lo verifique.

37. El vendedor es tambien responsable de saneamiento por los defectos ó viciòs ocultos que tenga la cosa vendida, y que no se manifestaron al otorgamiento del contrato, siendo estos de tal calidad que

(1) L. 36, tit. 5, P. 5.

inutilicen ó disminuyan el uso á que se destina aquella. En este caso puede el comprador entablar dentro de los seis meses siguientes al de la celebracion de la venta la accion *redhibitoria* para rescindir el contrato; y si durante dicho tiempo no la intentáse, puede usar en los seis restantes de la *cuanti minoris ó estimatoria* para que se le devuelva el exceso que dió de mas por la cosa vendida en atencion al defecto, tacha ó vicio que le ocultó el vendedor, de suerte que se verifique en el preciso término de un año contado desde la fecha del contrato, no pudiendo intentarlas concluido este término (1). Es de advertir que estas acciones pueden intentarse tambien en las cosas permutadas, en las que se dan en pago, y asimismo en dote con estimacion que causa venta: lo cual se entiende sin perjuicio de las del engaño ó lesion en mas ó menos de la mitad del justo precio; pues aunque en efecto vienen á ser lo mismo; las causas sin embargo son diversas, porque la del engaño ó lesion es por lo injusto del precio, y las acciones redhibitoria y estimatoria por el menor valor que tiene la cosa vendida á causa de la tacha, vicio ó defecto. No será responsable de dichos vicios ocultos el vendedor si los ignorase al tiempo de la venta, y la única obligacion que tendrá es suplir el comprador aquella parte del precio que hubiera tenido la cosa á no existir dicho defecto; y ni aun esto tendrá lugar si hubiese estipulado con el comprador no quedar obligado al saneamiento. Si nada hubiesen estipulado tendrá el comprador la eleccion ó de devolver la cosa y exigir el precio, ó de quedarse con ella, y pedir la parte de precio equivalente al defecto, á juicio de peritos. En el caso de que el comprador devuelva la cosa, no es

(1) Leyes 63, 64 y 65, tit. 5, P. 5.

tará obligado el vendedor sino á restituir el precio, y abonar á aquel los gastos ocasionados por la venta. Pero si el vendedor conociese los vicios ó defectos de la cosa al tiempo de celebrarse el contrato, además de restituir el precio y los gastos ocasionados por la venta, será responsable de los daños é intereses que tenga derecho á reclamar el comprador.

38. Si la cosa pereciere por causa de dichos vicios ocultos, será responsable el vendedor de esta pérdida y habrá de restituir al comprador el precio y los gastos de la venta indemnizándole además si hubiere sabido dichos vicios al tiempo del contrato, de los daños é intereses, con arreglo á lo dicho en los números anteriores.

39. No será responsable el vendedor de los defectos ó vicios que tenga la cosa en los casos siguientes: 1.º Cuando hace sabedor de ellos al comprador (1), ó cuando son tan manifiestos que este ha podido descubrirlos por sí mismo. 2.º Cuando la cosa vendida perece por accidente ó infortunio, en cuyo caso la pérdida es de cuenta del comprador.

40. Habiendo tratado ya con bastante estension de las obligaciones del vendedor, réstanos hablar de las del comprador. La principal de ellas es la de pagar el precio al vendedor en el lugar ó punto que hubiesen estipulado, y á falta de convenio, en el que debió hacerse la entrega de la cosa vendida. Debe además satisfacer al vendedor el interés legal del precio desde que recibe la cosa hasta la entrega de este en los casos siguientes: 1.º Si hubieren pactado hacerlo así al tiempo de la celebracion del contrato. 2.º Si la cosa vendida y entregada produjere frutos ú otras rentas. 3.º Si el vendedor le hubiere exigido la en-

(1) L. 66, tit. 5, P. 5.

tréga del precio, y no la verificase. En este último caso el interés corre desde la intimacion hecha por el vendedor.

41. Temiendo el comprador con justo motivo que algun tercero pueda reclamar la cosa vendida, ya por reivindicacion, ya por accion hipotecaria, podrá suspender la entrega del precio, hasta que el vendedor remueva la causa del temor ó dé caucion de asegurar al comprador; á menos que segun los términos del contrato, debiera entregarse desde luego ó mediare otro pacto en contrario.

42. No pagando el comprador en debido tiempo, puede el vendedor pedir, bien sea la rescision de la venta ó el cumplimiento del contrato con indemnizacion de daños é intereses. En el caso de pedir la rescision de la venta, si esta fuere de bienes inmuebles, deberá el juez decretarla desde luego, si para aquel hubiere peligro de perder la cosa y el precio; pero si no hubiere tal riesgo, podrá conceder un término para pagar mas ó menos largo segun las circunstancias. Pasado este sin haber pagado el comprador, decretará la rescision del contrato. Pero si el comprador pagare parte del precio, ó entregare alguna cosa á cuenta de él, no se rescindirá el contrato, y el juez le obligará á entregar el resto con resarcimiento de daños é intereses.

43. Asimismo estará obligado el comprador á abonar al vendedor los gastos necesarios y útiles que este haya hecho en la cosa vendida en el tiempo que mediare desde la venta hasta la entrega del precio. Si el primero rehusare sin justa causa el recibir la cosa vendida ó hubiere morosidad de su parte, tendrá el vendedor derecho para pedir ó la rescision de la venta ó la entrega del precio, poniendo á disposicion del juez la cosa vendida para que mande depositarla de cuenta y riesgo del comprador.

44. En cuanto á las disposiciones particulares del

contrato de compra y venta en el caso de recaer sobre cosas que son objeto del tráfico mercantil, se atenderán los contrayentes á lo dispuesto en el código de Comercio, y de lo cual se tratará en el último tomo de esta obra. Acerca del derecho de alcahala que se paga en las ventas se tendrá también presente lo dispuesto en las órdenes y decretos vigentes. De esta materia hablaremos con la debida estension en capitulo separado.

CAPITULO II.

De los pactos que suelen añadirse al contrato de compra y venta.

1. *¿Qué sea pacto de retroventa? y modo de redactar la cláusula en que este se contiene.*
2. *Para que se verifique la retroventa ha de restituir el vendedor el precio íntegro que recibió, y el comprador la cosa vendida en el mismo estado que pasó á su poder.*
3. *Término que se ha de presijar para la restitution de la cosa vendida.*
4. *Los frutos pertenecen al comprador mientras tenga la cosa en su poder.*
5. *¿Contra quién podrá intentarse la accion para pedir la retroventa?*
6. *¿Cuál es el pacto comisorio?*
7. *Si se rescinde el contrato en virtud de este pacto ha de restituir el vendedor la cosa con los frutos que haya producido.*
8. *¿A qué se reduce el pacto llamado adición ó señalamiento de día?*
9. *Presentándose un tercero que mejore la venta, deberá el vendedor hacerlo saber al comprador.*
10. *Requisitos que deben concurrir en este pacto para que sea válido.*
11. *¿Cuál es el pacto llamado debitorio?*
12. *Será válido el pacto de no enagenar la cosa vendida?*

1. Uno de los pactos que suelen añadirse al contrato de compra y venta es el de retroventa, el cual se celebra entre el comprador y el vendedor estipulando, que este pueda recobrar la cosa vendida, entregando á aquel el precio dentro de cierto tiempo, en cuyo caso se anula la venta. Este pacto puede concebirse en los términos siguientes: «que vende á N. tal casa por tantos mil reales, con la precisa condicion

de que para el día de tal mes y año, ha de restituirla á él ó á sus herederos en la propia forma que se la vende sin el mas leve decremento ni deterioro, entregándole el precio recibido, y de consiguiente bajo ningun pretexto la ha de poder enagenar hasta que pase el tiempo señalado, sopena de ser nula la venta, como hecha contra este pacto, á cuya observancia la hipoteca espécialmente, y no ha de pasar ningun derecho al comprador, ni á otro cualquiera poseedor de cualquiera clase que sea; y para que se la restituya ha de requerirle judicialmente, y darle todo su importe ó el que menos tenga, ó depositarlo por su cuenta y riesgo en caso de rehusar su percibo. Mas si en el citado tiempo no se lo devolviese enteramente (pues no ha de cumplir con entregar parte de él) tendrá facultad el citado N. para disponer y usar de ella á su arbitrio como legítimo y verdadero dueño á favor de quien quisiere sin necesidad de citacion de ninguna especie, ni de practicar otra diligencia judicial ni estrajudicial; y para justificar el mas ó menos valor que tuviere se comprometen á elegir unánimes dos peritos que la valuen.» Constituido el pacto en estos términos es lícito el contrato.

2. De lo dicho se deduce, que para que se verifique la retroventa, y por consiguiente la rescision del contrato, ha de restituir el vendedor el precio íntegro que recibió, y el comprador la cosa vendida en el mismo estado en que pasó á su poder, y sin más gravámenes que los que entonces tenia. Y aunque el comprador puede disfrutar de la cosa vendida, no tendrá facultad de venderla ni enagenarla de otro modo hasta que haya pasado el término; y si lo hubiere hecho, podrá el vendedor reivindicarla de cualquier poseedor, y reclamar contra el comprador los gastos que por esta causa se le originen. Si el comprador no pudiese devolver la cosa en el mismo estado que la recibió sino con algun gravamen, sea de

hipoteca ú otro, deberá indemnizar al vendedor de los perjuicios que le resulten por esta causa.

3. En cuanto al término que se ha de prefiar para la restitucion de la cosa vendida con dicho pacto, están discordes los autores. Segun la ley 63 de Toro, parece ha de ser el de veinte años, pues manda que la accion personal prescriba por este tiempo; pero la ley 42, tit. 5, Part. 5.^a nada habla sobre el término, y con arreglo á ella, si no se fija, jamas prescribirá, de suerte que siempre que el vendedor ó sus herederos quieran recobrar la cosa vendida, podrán hacerlo, y el comprador ó los suyos ser compelidos á entregársela. Mas como si se observare el precepto de esta ley, nadie querria comprar por la falta de seguridad, pues en cualquier tiempo se le podría quitar la cosa vendida, será muy conveniente que el escribano aconseje á los contrayentes que fijen término, el cual no podrá esceder de los veinte años.

4. Los frutos que produjere la cosa vendida con pacto de retrovendendo, son del comprador mientras la tenga en su poder. Mas el vendedor no estará obligado á pagar interés alguno á aquel por el precio recibido cuando se rescinda la venta, aunque sí deberá abonarle los gastos necesarios ó útiles que haya hecho en la cosa, y los ocasionados en el contrato. No podrá tampoco el vendedor entrar en posesion de la cosa vendida con dicho pacto, hasta que haya satisfecho el precio íntegro de aquella, y las demas obligaciones que se han espresado en los números anteriores.

5. Si varios hubieren vendido juntamente ó por un solo contrato una cosa comun perteneciente á todos ellos con pacto de retrovendendo, no puede cada uno usar del derecho de este sino en la parte que le corresponda. En este caso tendrá derecho el comprador á pedir que se cite á todos los interesados, á fin de que se pongan de acuerdo si quisieren rescatar la

cosa comun; pero no conviniéndose estos, la retroventa se verificará solo en la parte expresada anteriormente. Si el comprador hubiese dejado varios herederos, la accion de retroventa no podrá ejercerse contra cada uno de ellos sino en razon de su parte, ya esté proindiviso la cosa vendida, ya se haya hecho particion de ella entre los herederos; pero si hecha la division de la herencia hubiere cabido en suerte la cosa vendida á uno de los herederos, la accion de retroventa podrá intentarse contra él en su totalidad. Esta accion para pedir de retroventa solo puede intentarse contra el comprador ó su heredero, y no contra un tercero.

6. Tambien puede pactarse que no pagando el comprador el precio íntegro para cierto dia, tenga derecho el vendedor para pedir ó la rescision del contrato ó su cumplimiento, y este pacto se llama *comisorio*. Para evitar dudas y disputas debe este pacto ordenarse en la forma siguiente: «Cuya casa ó heredad le vendé por tantos mil reales con la condicion de que para tal dia de tal mes y año se los ha de satisfacer enteramente en moneda usual y corriente de plata ú oro, y pasado dicho término sin hacerse su total solucion, queda por el mismo hecho anulada esta venta, y ha de ser visto no habérsele trasferido el dominio de dicha casa ni haberse celebrado este contrato; sin que pueda (el vendedor) ser compelido á restituir ni aun en parte *tanto* que le entrega en señal, y si asi lo intentare no ha de ser oido en tribunal alguno, sino mas bien repelido y condenado en costas.»

7. Si el vendedor eligiere la rescision del contrato, ha de restituirsele la cosa con los frutos que haya producido, y el aumento que hubiere tenido por accesion natural; y el comprador podrá en cambio exigir del vendedor el importe de los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa. Mas este no ten-

drá derecho á exigir los frutos que la cosa hubiere producido, si retuviese ó no entregase al comprador la parte de precio ó señal que este hubiere dado anticipadamente para seguridad del contrato. Si mientras este poseyó la alhaja hubiere sufrido algun deterioro, está obligado á reintegrar al vendedor su desmejora (1).

8. Puede pactarse igualmente en el contrato de venta que si encontrase el vendedor quien mejore el precio dentro de cierto plazo, ó porque ofrezca mas, ó porque lo pague antes, ó por otra causa útil al vendedor, haya lugar á la rescision si el comprador no se prestare á hacer igual mejora; y este pacto se llama de *adicion ó señalamiento de dia*. La cláusula de este pacto se estiende del siguiente modo. «Que vende á N. tal casa, sita en tal parte, por tantos mil reales que le entrega en este acto, con la condicion que si dentro de tres años (*por ejemplo*) que cumplirán en tantos de tal mes de este año, pareciese otro comprador que le dé á él ó á su heredero mas por ella, ha de tenerse por nula y rescindida esta venta, conservando en un todo su derecho para apoderarse de la citada casa, venderla al que mas le diere, y compeler al actual comprador, á su heredero, ó al que la posea, á que se la restituya en la propia forma que ahora está, entregándoles el precio que acaba de recibir, y el de las mejoras útiles que tenga, no el de las precisas para su conservacion, ni otra cosa alguna, ó depositándolo judicialmente si no la quieren por el tanto; y teniendo deterioro se ha de rebajar su importe, estando y pasando en uno y otro caso por la valuacion que hagan peritos elegidos unánimemente. Y para que no se trasfiera su dominio á un tercer poseedor, prohíbe gravarla y enagenarla durante el

(1) L. 38, tit. 5, P. 5.

tiempo prefijado; pero si pasare dicho término, sin haberle hecho saber la oferta de nuevo comprador, ha de tener facultad el actual de disponer de ella á su arbitrio como verdadero dueño, sin necesitar licencia del otorgante, ni otro requisito judicial ni estra-judicial.»

9. Presentándose un tercero que mejore la venta, deberá el vendedor hacérselo saber al comprador, y si este se allanare á mejorar en iguales términos, no se rescindirá el contrato; pero de lo contrario rescindida la primera venta procederá el vendedor á celebrarla con el otro. Anulada la primera venta está obligado el comprador á devolver al vendedor la cosa con las mejoras y accesiones que haya tenido, abonando este á aquel el importe de los gastos útiles que haya hecho en ella. Tambien tiene el vendedor derecho para exigir los frutos que haya producido la cosa en poder del comprador; pero en tal caso ha de abonar á este los intereses del precio que hubiere recibido. Renunciando á los frutos no deberá hacerse abono de intereses.

10. Además se requiere para la validez de este pacto: 1.º Que el segundo comprador sea verdadero y no simulado. 2.º Que el mayor precio ofrecido sea por la cosa considerada segun se vendió, sin mejoras ni aumentos; porque si el nuevo comprador es fingido, como hijo, hermano ú otro semejante, que por su consejo ofrece dolosamente mas precio, ó el precio que el segundo ofrece aun cuando sea verdadero es por algun aumento, agregacion ó beneficio que tiene la cosa; no se rescindirá el contrato. Y una vez que el vendedor elija al comprador segundo, no puede compeler despues al primero á que pase por la venta (1).

(1) L. 40, tit. 5, P. 5.

11. También se puede pactar en el contrato de compra y venta que el comprador recibiendo la cosa vendida retenga el precio, y se obligue á pagarle en cierto tiempo, satisfaciendo entretanto al vendedor intereses proporcionados á los frutos que percibe de la cosa vendida. Este pacto se llama *debitorio* y está en práctica en algunas partes.

12. En cuanto á si el pacto de no *enagenar* puesto en los contratos de venta, donacion y otros, y en testamento ó en otra última voluntad será ó no válido, deberá tenerse presente que para impedir la traslacion de dominio, ya sea por testamento ó contrato, es necesario que el vendedor ó donante no se haya desprendido de la cosa objeto del contrato entregándola al comprador ó donatario. La razon es porque como por la entrega el vendedor ó donante deja ya de ser dueño, no puede imponer condicion ni gravámen de ninguna especie á una cosa que no es suya desde el momento que salió de su poder. Sin embargo este pacto se cumplirá y tendrá efecto en los casos siguientes: 1.º Cuando al tiempo de la venta ó donacion dice el vendedor ó donante, «que vende y entrega la cosa al comprador ó donatario con la expresa condicion de que no la enagene, y de que si procediese á su enagenacion sea nula, para lo cual se reserva desde ahora, y antes que esta se perfeccione, el dominio ó posesion, debiéndose entender que el comprador ó donatario se constituye precario poseedor de la cosa;» en este caso es nula la enagenacion; bien que esta próhibicion tiene lugar solamente durante la vida de aquel á quien se puso, y del que se obligó á no enagenar, y no despues. 2.º Cuando el que prohíbe la enagenacion reserva para si algun derecho en la cosa, y el comprador ó donante se obliga á cumplir dicho pacto. 3.º Cuando al tiempo de la venta y donacion, y no despues, se pactó con palabras directas, y de un modo claro, esplicito y

terminante, que en el caso de proceder el comprador ó donante á la enagenacion de la cosa se tenga por nula la venta.

CAPITULO III.

De la venta de derechos incorpóreos y de las cláusulas que suelen ponerse en las escrituras de venta.

- | | |
|--|---|
| <p>1. Los derechos incorpóreos pueden ser tambien objeto del contrato de compra y venta.</p> <p>2. Verificada la entrega del título para traspasar un derecho ó accion contra un tercero debe notificarse á este dicho traspaso, á fin de que el comprador ó cesionario pueda usar contra él de su derecho.</p> <p>3. El que vende un crédito ó derecho no por eso se hace</p> | <p>responsable de la solvencia del deudor.</p> <p>4. El que traspasa ó vende un derecho hereditario no tiene otra responsabilidad, que la de asegurar su calidad de heredero.</p> <p>5. Cuando la cesion ó traspaso es de un derecho litigioso ¿á qué podrá obligarse al cesionario?</p> <p>6 hasta el fin del capítulo. Cláusulas que debe contener la escritura de venta.</p> |
|--|---|

1. Los derechos incorpóreos, como créditos, servidumbres etc., pueden ser tambien objeto del contrato de compra y venta, por ser bienes que están en nuestro patrimonio, y en el comercio de los hombres.

2. Verificada la entrega del título para traspasar cualquiera á otro un crédito, derecho ó accion contra un tercero, debe notificarse á este dicho traspaso ó venta, á fin de que el comprador ó cesionario pueda usar contra él de su derecho. Aun cuando no se verifique dicha notificacion quedará tambien obligado el deudor respecto del cesionario ó comprador, si aceptase en escritura ó documento auténtico la traslacion hecha por el cedente. Pero si antes de notificarse al deudor la traslacion del derecho ó deuda pagase este al cedente ó vendedor, quedará libre de toda obligacion.

3. El que vende un crédito ó derecho aunque debe asegurar ó sanear la existencia de este, no por eso se hace responsable de la solvencia del deudor, á menos que se obligue á ello, y en tal caso no se entenderá su responsabilidad á mas que al importe del precio percibido por la traslacion del crédito. Cuando el cedente ó vendedor del derecho se hace responsable de la solvencia del deudor, debe entenderse del estado actual y no del futuro, á menos que haya estipulacion espresa en contrario.

4. El que traspasa ó vende un derecho hereditario ó una herencia en general sin especificar por menor los bienes comprendidos en ella, no tiene otra responsabilidad que la de asegurar su calidad de heredero; pero si hubiere percibido algunos frutos, cobrado algun crédito ó recibido algunos efectos de dicha herencia, deberá reintegrar su importe al comprador, si no hubiesen estipulado lo contrario al tiempo de la venta. Por su parte el comprador ó cesionario debe satisfacer al vendedor ó cedente lo que este haya desembolsado en razon de deudas ó cargas de la herencia, y abonarle todo aquello á que sea acreedor si tampoco hubiere estipulacion en contrario.

5. Cuando la cesion ó traspaso es de un derecho litigioso, la persona contra quien se ha de ejercer este derecho puede obligar al cesionario á que le dé por quitto y absuelto, reembolsándole al precio justo de la cesion ó traspaso, los gastos que haya hecho, y los intereses vencidos desde el dia en que dicho cesionario pagó el precio de la cesion. Pero esto no tendrá lugar cuando se haya hecho la cesion á un coheredero ó condueño del derecho cedido; á un acreedor en pago de lo que se le debe; ó al poseedor de una herencia sujeta al derecho litigioso. Y se reputará un asunto litigioso para el indicado efecto cuando sobre él ha habido ya demanda y contestacion; siendo tambien de advertir que en la venta ó cesion de un

crédito se comprende todo lo accesorio á este, como la caucion ó hipoteca.

6. Siendo la escritura de venta llana de bienes debe contener las cláusulas siguientes: 1.º Que se diga quién vende, á quién, la naturaleza y condicion del vendedor, qué cosa se vende, si es mueble ó raiz, si es libre ó tiene gravámen, y en qué sitio ó paraje está; si es tierra, qué cabida tiene, si la fanega compone cuatrocientos estadales de á diez pies en cuadro de marco real, ó mas; si es viña ú olivar, cuántas cepas ú olivos tiene, y cuántos cabe; si es casa, de qué clase de fábrica está hecha, cuál es su fachada y fondo, y de cuántos pies cuadrados ó superficiales se compone su área plana; debiendo especificarse tambien el sitio, término, linderos, servidumbres y gravámenes que tenga; y si es cosa que se cuenta, mide ó pesa, su especie, número, peso ó medida. Si se venden mercaderías, se han de especificar por menor los géneros, piezas, libras, arrobas, y precio respectivo, de modo que se entienda qué es lo que se vende y cuál es el precio convenido; debiendo poner gran cuidado el escribano; porque de lo contrario, aunque no se anule el instrumento se presume fraude, y el juez le puede imponer alguna pena arbitraria por no cumplir con lo que manda la ley, á mas de satisfacer el perjuicio que se haya ocasionado á alguno de los contrayentes (1).

7. La segunda cláusula es, que el vendedor declare que no tiene vendida ni enagenada la tal cosa, ni parte de su uso ni propiedad (2) para que si se verifica lo contrario, incurra por el estelionato en la pena de volver al segundo comprador el precio con todos los daños y perjuicios, si el primero tomó po-

(1) L. 2, tit. 12, lib. 10, N. R.

(2) L. 56, tit. 18, P. 3.

sesion de ella, y se la pagó antes (1); como asimismo que se espresase el precio total en que la vende, plazo que se fija para su pago, si la dá al fiado, y con qué pactos y condiciones. Si el comprador entrega el precio al tiempo de la celebracion de la venta, dará fé de ello el escribano, y especificará las monedas en que lo satisface; y si no lo paga entonces por tenerlo ya recibido el vendedor, lo confesará este asi, y otorgará carta de pago á favor de aquel con las cláusulas y renunciaciones que espresa la ley 9, tit. 1.º Part. 5; pero si nada satisface entonces, ó solamente parte, se constituirá en obligacion de pagar el todo ó el resto cuando se estipule, hipotecando á su responsabilidad la misma cosa, y pactando espresamente que interim no se le satisfaga íntegro, no se le ha de transferir su dominio. Tambien podrá estipularse que en el caso de volverse á vender la cosa, sea preferido el vendedor pagando su importe; pues como hemos dicho en su lugar al contrato de compra y venta pueden añadir los contrayentes cualquier pacto que no sea de los prohibidos por el derecho.

8. La tercera cláusula es que el vendedor declare que el precio en que se efectúa la venta es el justo y verdadero valor de la cosa, y que por lo mismo no hay lesion ni engaño; y en caso de que valga mas, á fin de que no le quede accion para repetir el exceso, haga de él al comprador donacion perfecta é irrevocable, y renuncia, como puede hacerlo, la ley 2.ª, título 1.º, libro 10, Novisima Recopilacion que dice: «Si el vendedor ó comprador de la cosa dijere que fue engañado en mas de la mitad del justo precio, asi como si el vendedor dijere que lo que valió diez vendió por menos de cinco maravedis, ó el comprador dijere que lo que valió diez dió por ello mas de quin-

(1) L. 30, tit. 5, P. 5.

ce, mandamos que el comprador sea tenido de suplir el precio derecho que tenia la cosa al tiempo que fué comprada, ó de la dejar al vendedor, tornándole el precio que recibió, y el vendedor debe tornar al comprador lo demas del derecho precio que le lleve, ó de tornar la cosa que vendió, y tornar el precio que rescibió, y esto mismo debe ser guardado en las ventas y en los cambios, y en los otros contratos semejables; y que haya lugar esta ley en todos los contratos semejables; y que haya lugar esta ley en todos los contratos sobredichos, aunque se haya por almoneda, del dia en que fueron fechos hasta en cuatro años, y no despues.» Si el vendedor saliere perjudicado, y no renunciare esta ley, podrá pedir la rescision del contrato, ó él suplemento de su justo valor dentro de los cuatro años que fija la misma ley. Lo propio ha de practicar el comprador á favor del vendedor por la misma razon, confesando no valer menos la cosa, y en caso de tener menos valor, hacer donacion del que sea al vendedor, bien que por falta de este requisito no se anulará el contrato.

9. La cuarta cláusula es que el vendedor se desprenda de todo derecho que tenga en la cosa que vende, cediéndolo con cuantas acciones le competen al comprador, sus herederos y sucesores.

10. La quinta cláusula es la de *constituto* que consiste en dar el vendedor al comprador poder irrevocable, con libre, franca y general administracion para que tome judicial ó estrajudicialmente la posesion de la cosa vendida; y en el interin que la toma constituirse el mismo vendedor en su inquilino y precario tenedor, ó poseedor de ella en legal forma;» que quiere decir que poseerá y gozará de la cosa no como dueño, sino durante la voluntad del comprador en virtud de súplica que le hace para que se lo permita, pues *precario* es lo que á ruego de alguno se le concede á otro, para usarlo por tanto tiempo quanto

quiera el concedente; y por lo mismo que es concecion puramente voluntaria, puede revocarla este cuando le parezca, siendo nulo el pacto en contrario; con lo cual el comprador adquiere la posesion de la cosa, no conservando ningun derecho á ella el vendedor (1).

11. La sesta cláusula que acostumbra ponerse en estas escrituras es que el vendedor se obliga á la eviccion y saneamiento en los términos que espusimos anteriormente. La cláusula de eviccion suele estenderse en estos términos; «que si alguno moviere pleito ó pusiere impedimento al comprador ó á quien le represente acerca de la propiedad ó posesion de la finca, ó apareciesen sobre ella mas cargas que las mencionadas, lo defenderán el vendedor, sus herederos y sucesores, siendo requeridos conforme á derecho, siguiendo el litigio á sus espensas hasta dejar al comprador y á los suyos en quieta y pacifica posesion de ella.» A continuacion se pone la de saneamiento en estos términos. «Y no pudiendo conseguir lo referido darán al comprador otra finca igual en todo su valor, y en su defecto le devolverán su importe y todas las costas, gastos y perjuicios que con motivo del pleito ó del gravámen aparecido se originen; de modo que quede enteramente saneado y reintegrado.» Estas cláusulas se ponen únicamente para mayor garantía y seguridad del comprador; pues aun cuando no se hiciese mérito de ellas es indudable que el vendedor quedaria con la obligacion de estar á las resultas. Mas ya que se usan, pudieran muy bien simplificarse diciendo tan solo que el vendedor se obliga por sí y por sus herederos á la eviccion y saneamiento.

12. Acostúmbrase por último á insertar la cláusula llamada *guarentigia*, que consiste en dar los

(1) Leyes 46, tit. 28; y 8, 9, 10 y 11, tit. 30, P. 3.

otorgantes poder á los jueces y tribunales para que los compelan al cumplimiento de la escritura como sentencia definitiva y pasada en autoridad de cosa juzgada. Esta es una de aquellas cláusulas rutinarias que á mas de no producir efecto alguno, es en cierto modo ofensiva al decoro de la autoridad judicial, porque es bien seguro que ni los jueces ni los tribunales necesitan de semejante autorizacion para compeler y obligar á los contrayentes al cumplimiento de sus contratos y obligaciones.

13. Debe ademas tener presente el escribano que es indispensable el que haga en la escritura la advertencia de que se ha de tomar la razon en el oficio de hipotecas del pueblo cabeza del partido dentro del preciso término de diez dias si el otorgamiento se hiciese en él, y dentro de treinta si fuese en otro del partido (1), sin cuyo requisito (al que ha de preceder el pago del derecho señalado en el real decreto de 31 de diciembre de 1829) no tendrá valor ni efecto (2); de suerte que no cumpliendo con el registro y toma de razon no hacen fé dichos instrumentos en juicio ni fuera de él para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entiendan gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se haya omitido. Los jueces ó ministros que contravengan á esta disposicion incurrirán en las penas de privacion de oficio y de daños con el cuatrotanto que previene la ley 2, título 16, libro 10 de la Novisima Recopilacion.

14. Para la indicada toma de razon deberá exhibirse la primera copia que diere el escribano, que

(1) Real orden de 26 de Junio de 1832, la cual modifica el art. 15 de la Real Instruccion de 29 de Julio de 1830.

(2) Art. 14 de dicha Real Instruccion de 29 de Julio.

es lo que se llama original; á menos que por pérdida ó extravío de algun documento antiguo se hubiere sacado otra copia con la competente autorizacion, pues entonces se tomará razon de ella, espresándolo asi en el indicado documento (1).

15. En cuanto á la venta de casas situadas en la córte; que tienen carga real de aposento, debe tambien tenerse presente el capítulo 16, de las ordenanzas de 22 de octubre de 1649 que dispone: «Que todos los escribanos ante quienes se otorgaren escrituras de enagenacion de casas, por cualquier causa de venta, cesion ú otra alguna, antes de entregar la primera copia á la parte ó partes la han de traer á la contaduría (de real hospedaje) para que se reconozca si se espresa la carga legitima, que consta en los libros debe pagarse, tome la razon y se note en la escritura lo conveniente; y hecho la recogerá el escribano y copiará en el registro que queda en su poder la nota que se haya puesto, lo que ejecutarán pena de suspension de oficio por seis años y de 50 ducados, aplicados por mitad á penas de cámara y gastos de justicia: para que lo cumplan mandará el intendente se les notifique, y archivará esta diligencia para que conste.»

(1) Art. 3 de dicha ley.

CAPITULO IV.

De la alcabala y medio por ciento de hipoteca.

1. *¿Qué se entiende por alcabala?*
2. *Por regla general el pago de alcabala tiene lugar en todas las cosas que pueden ser objeto del contrato de compra y venta, en toda enagenacion y en las adjudicaciones hechas en pago de deudas.*
3. *El derecho de alcabala se devenga desde el momento que la venta se ha perfeccionado, aun cuando no haya habido entrega de la cosa ó pago del precio.*
4. *En las ventas condicionales no se debe la alcabala sino en caso de verificarse la condicion; y verificada se retrotrae al tiempo de su otorgamiento.*
5. *La venta que se celebra con el pacto de retrovendiendo está sujeta al pago del derecho de alcabala; pero no lo está la retroventa.*
6. *En los retractos de sangre ó cualquier otro legítimo se devenga una sola alcabala, por no haber mas que una sola venta.*
7. *Hay tambien obligacion de pagar alcabala en las ventas que se rescinden por lesion en mas de la mitad del justo precio por efecto de la accion redhibitoria, por dolo ó por miedo grave.*
8. *En las ventas de bienes raíces hechas á censo redimible se devenga una alcabala al tiempo de celebrarse el contrato.*
9. *Devéngase tambien la alcabala en las ventas que se hacen por autoridad judicial para pago de acreedores.*
10. *Casos en que no tiene lugar el derecho de alcabala.*
11. *Las daciones in solutum forzosas y voluntarias están sujetas al pago de alcabala.*
12. *Ventas en que no tiene lugar este derecho.*
13. *Lugar ó sitio en donde deberá pagarse la alcabala.*
- 14 y 15. *Disposiciones vigentes para evitar los fraudes y ocultaciones que pueden ocurrir con el objeto de eximirse del pago de este derecho.*
16. *¿A quién incumbe el pago de la alcabala, al comprador ó al vendedor?*
- 17 *hasta fin del capítulo. ¿En qué consiste el derecho de hipotecas y legislación vigente sobre esta materia?*

1. Alcabala es el derecho que tiene la Hacienda pública sobre todo lo que se vende para exigir del vendedor el 4 por 100 de la cantidad que importa la cosa vendida. Se introdujo en tiempo de don Alfonso XI, con el objeto de sostener el sitio de Algeciras, y aunque en un principio fué únicamente una contribucion extraordinaria de que solo se hacia uso

en los apuros del Erario, posteriormente se hizo ordinaria, con grave perjuicio del comercio y de la industria.

2. Por regla general el pago de alcabala tiene lugar en todas las cosas que pueden ser objeto del contrato de compra y venta, en toda enagenacion y en las adjudicaciones hechas en pago de deudas. Sin embargo, hay algunas escepciones que indicaremos mas adelante. Tambien se debia antes en las permutas, mas en el dia están declaradas libres de alcabala las trasmisiones de propiedad de fincas rústicas y urbanas que se permuten, debiéndose únicamente pagar por el esceso del valor ó sobreprecio (1); de suerte que en esta parte queda derogada la ley 11, título 12, libro 10, Novisima Recopilacion.

3. El derecho de alcabala se devenga desde el momento en que la venta se ha perfeccionado, aun cuando no haya habido entrega de la cosa ni pago del precio, por ser este contrato uno de aquellos que se perfeccionan por solo el consentimiento. No obstante en el caso de que se deshiciere la venta por el mútuo disenso de los contrayentes, no se deberá alcabala, siempre que no hubiese intervenido entrega de la cosa vendida y del precio (2); pues no hay razon alguna para exigir este derecho sobre una venta que no tuvo efecto y que por consiguiente no llegó á producir traslacion de dominio. Mas si hubiese intervenido entrega de la cosa ó del precio, ó de una y otro, deberá tenerse presente en el primer caso que si se disuelve el contrato por voluntad de ambos contrayentes devolviendo el uno lo que habia recibido, y hubiese aceptacion por parte del otro, se deberá una sola alcabala, porque hay una verdadera venta. En el

(1) L. de 21 de junio de 1842.

(2) L. 12, tit. 12, lib. 10, N. R.

segundo caso se deberán dos alcabalas, porque con la mudanza de voluntad y mútua restitución del precio y de la cosa puede decirse que en realidad hay dos ventas. El pago de este derecho debe hacerse en dinero y no en otra cosa (1).

4. En las ventas condicionales no se debe la alcabala, sino en caso de verificarse la condicion; y verificada se retrotrae al tiempo de su otorgamiento. En las ventas hechas con el pacto *comisorio* no se debe tampoco dicho impuesto, si se anula la venta por no pagarse el precio. Pero si el pacto estuviere concebido de modo que por la falta de pago no se entendiése anulada la venta, y si solo disuelta, se deberá entonces alcabala, porque en realidad hubo venta puesto que pudo disolverse.

5. La venta que se celebra con el pacto de retrovendo está sujeta al pago del derecho de alcabala; pero no lo está la retroventa, porque no tanto debe considerarse como una nueva venta, ni puede por consiguiente decirse que el vendedor vuelve á comprar la cosa que habia vendido, sino que la recobra simplemente del vendedor en virtud de un derecho que se habia reservado (2). Mas para que así se verifique es indispensable hacer uso de este pacto al tiempo de celebrarse el contrato de venta; pues si se añadiese posteriormente se devengaria de la retroventa otra alcabala, porque la primera venta tendria entonces los efectos de absoluta y definitiva, y por consiguiente el recobro de la cosa vendida que en virtud de dicho pacto hiciere despues el vendedor, no podria considerarse bajo otro concepto que el de una nueva venta con sujecion al pago de este dere-

(1) L. 11, tit. 12, lib. 10, N. R., y Real orden de 10 de julio de 1815.

(2) Real orden de 11 de julio de 1833.

cho. Si la venta se hiciere con el pacto de *adicion* ó *señalamiento de día*, y quedare nula á causa de presentarse mejor comprador, no se deberá alcabala por la primera venta, sino únicamente por la segunda que se hiciere á favor del tercero, pues en realidad solo se verifica una venta.

6. En los retractos de sangre ó de comuneros ó cualquier otro legitimo, se devenga una sola alcabala por no haber mas que una sola venta, respecto á que el tanteador ó retrayente se subroga en lugar del primer comprador. Esta doctrina tiene lugar aun cuando en el tiempo trascurrido desde la venta hasta el retracto se hubieren celebrado nuevas ventas por distintos compradores, por la razon de que todas las ventas intermedias quedan nulas por el retracto, á pesar de que algunos autores siguen la opinion contraria, fundándose para ello en que no se anulan dichas ventas en cuanto á los que las celebraron ni entre ellos; cuya doctrina aplican igualmente á las ventas que mediaren entre las hechas con pacto de retroventa, ó de ley comisoria ó de *adicion* ó *señalamiento de día*, de que acabamos de hacer mencion.

7. Hay tambien obligacion de pagar alcabala en las ventas que se rescinden por lesion en mas de la mitad del justo precio, por efecto de la accion redhibitoria, por dolo ó por miedo grave; y es la razon, porque estas ventas no se invalidan *ipso jure* por pacto resolutivo que haya en el contrato, sino por sentencia judicial á que dieron motivo los contrayentes. Mas en la venta de bienes pertenecientes á algun menor que se rescinden por el remedio de la restitucion *in integrum*, no se debe alcabala; porque ademas de no haber dado aquel motivo á la rescision, vuelve la cosa por efecto de la restitucion á su anterior estado, como si nunca hubiera intervenido semejante contrato.

8. En las ventas de bienes raices hechas á censo

redimible se devenga una alcabala al tiempo del contrato pagándose por mitad entre el que entrega la finca, y el que la recibe sujetándola al censo. Pero no se devengará al tiempo de la redención (1), porque esta no es más que una resolución del contrato de imposición, á no ser que el censo que se trate de redimir sea perpétuo, pues en este caso se deberá alcabala; porque la redención no se hace en virtud de pacto estipulado al tiempo de la constitución del censo, sino en virtud de nuevo convenio de los interesados.

9. Devéngase también alcabala en las ventas que se hacen por autoridad judicial para pago de acreedores; bien que si el deudor dentro del término que le está concedido paga sus deudas, y recobra los bienes vendidos, ó bien los saca por el tanto en que se vendieron, no debe alcabala de la venta y remate, ni del retracto ó recobro. En la venta que hace un propietario compelido por la autoridad pública en beneficio del comun ó del Estado, no se debe alcabala; á no ser que el propietario tuviere la cosa solo con objeto de venderla cuando mas le convenga, ó si fuere un comerciante que conservase un acopio de granos para venderlos en la época de mayor carestía; pues en este caso no se eximirá del pago de la alcabala aunque se le precise á vender. Las ventas de bienes nacionales, hechas á papel de crédito, están sujetas igualmente á la alcabala, debiendo pagarse ésta en metálico previa tasación de la finca á dinero, y abonándola á razón del verdadero precio que en este concepto se le dé (2). Pero en las posteriores ventas de estas fincas se devenga alcabala en la misma especie en que consista el precio, teniéndose presente que si consistiese en papel se regulará su importe en efec-

(1) L. 21, tit. 12, lib. 10, N. R.

(2) Real orden de 29 de julio de 1839.

tivo por la cotizacion en la Bolsa en el dia en que se otorgue la escritura (1).

10. No tiene lugar el derecho de alcabala en los casos siguientes. En la donacion, ya sea simple ó causal (2); en la dacion de dote (3), aunque esta sea estimada por aprecio que causa venta, y las demas cosas que se dieren por via de casamiento: en el traspaso de oficios públicos: en la division de bienes hereditarios aun cuando interviniere dinero ú otra cosa con el objeto de establecer la igualdad entre los herederos (4), cuya doctrina hacen estensiva algunos autores á los bienes comunes, por existir la misma razon: en la transaccion, aunque se haga cesion de una cosa litigiosa: en la compensacion de una deuda con otra.

11. En cuanto á las daciones *in solutum* forzosas y voluntarias pertenecientes á los deudores que se hagan para pago de acreedores por sus respectivos créditos, debe tenerse presente que se hallan sujetas al pago de alcabala, debiéndose satisfacer aun cuando no llegue el valor de los bienes adjudicados á cubrir el todo de la deuda, por ser este impuesto una carga que afecta á los mismos bienes, cuando al deudor no le quedan otros con que cubrirle (5). Por Real órden de 15 de Junio de 1855, espedida con motivo de la duda ocurrida acerca de si los bienes de un vecino de Cádiz adjudicados á sus acreedores en pago de créditos, debian satisfacer el derecho de alcabala, se resolvió que en estas adjudicaciones *in solutum* hay una verdadera enagenacion y traslacion de dominio á la

(1) Ley de 21 de junio de 1842.

(2) L. 19, tit. 12, lib. 10, N. R.

(3) L. 20 de dicho tit. y lib.

(4) Dicha ley 20.

(5) Real orden de 24 de diciembre de 1832.

masa colectiva de los acreedores, que devenga alcabala con arreglo á la citada Real orden de 24 de Diciembre de 1832, la cual no establece de nuevo el pago de la alcabala en las adjudicaciones in solutum, sino que es una declaracion de que estos actos están sujetos á ella; y si los acreedores dispusiesen la venta de dichos bienes para facilitar la aplicacion de su importe á los créditos respectivos, se causaría una nueva alcabala, porque este derecho se devenga cuantas veces se enagenan las cosas sujetas á su pago.

12. Tampoco tiene lugar la alcabala en la venta de caballos; yeguas y potros españoles (1); en las de pan cocido; de moneda acuñada; de libros, ya sean manuscritos, ya impresos; de halcones, azores y otras aves de caza. Tampoco se devengan en la venta y reventas de bienes del clero en los cinco años siguientes contados desde el primer remate (2). Por Real orden de 3 de Marzo de 1825, se declararon exentos de alcabala los pueblos que pagasen derecho de puertas, mas por otra de 31 de Diciembre de 1829, se mandó exigir este derecho en las ventas de fincas que se celebren en las capitales y puertos habilitados sujetos al indicado derecho de puertas.

13. En la venta de bienes raices deberá pagarse la alcabala en el lugar donde estuvieren situados (3). Si los bienes sobre que versa el contrato fueren muebles ó somovientes, deberá pagarse la alcabala en el lugar donde se celebrare la venta, si están allí al tiempo de la celebracion del contrato y de la entrega de la cosa (4). Si se vendiere en un lugar la

(1) Real decreto de 17 de febrero de 1834, y Real orden de 27 de julio de 1836.

(2) Art. 15 de la ley 2 de setiembre de 1841.

(3) Ley 13, tit. 12, lib. 10, N. R.

(4) L. 12, tit. 12, lib. 10, N. R.

cosa mueble ó semoviente existente en otro, y la entrega se verificase en este, en el mismo se ha de pagar la alcabala. Mas si la venta se hiciere bajo condicion de que la entrega se haya de verificar en distinto lugar del de la existencia y del de la venta de la cosa, se pagará la alcabala donde estaba esta cuando se celebró el contrato, á no ser que dicho lugar esté exento de semejante impuesto, pues en tal caso debe pagarse òn el realengo donde se entregaren, y si el lugar de la entrega fuese de señorío, se pagará en el realengo mas cercano á este, con el cuatro tanto de ella por via de pena, sin que pueda escusarse el pago, aunque se acredite haberse hecho en otra parte.

14. Para evitar los fraudes y ocultaciones que pueden ocurrir con el objeto de eximirse del pago de este derecho está mandado (1), que cualesquiera ventas ó enagenaciones de bienes raices se celebren ante los escribanos de número de las ciudades, villas y lugares en cuyo término estuvieren las heredades vendidas; y si no hubiese escribano de número, ante el escribano público de la ciudad, villa ó lugar realengo mas cercano, con tal que sea del partido; prohibiéndose á todos los demas escribanos reales y notarios dén fe ni autoricen tales contratos, bajo pena de privacion de oficio y de pagar la alcabala con el cuatrotanto. Los escribanos ante quienes se otorgaren estos contratos están obligados á dar mensualmente á los administradores de rentas, testimonios de las escrituras que ante ellos se hubiesen otorgado con juramento de no haber intervenido en mas ventas; debiendo darlos dentro de dos dias contados desde que se les pidiere, bajo la pena de cien maravedis por cada día de demora; y si en cualquier tiem-

(1) L. 14, tit. 12, lib. 10, N. R. y su nota.

po se averiguase que ante ellos pasaron otras ventas y enagenaciones, sin estar incluidas en dichos testimonios, pagarán la alcabala con el cuatrotanto (1). En igual pena incurrirán, si entregasen copia de escritura de venta á los compradores, sin constarles en debida forma estar satisfecho ó pagado dicho tributo. Con este objeto deberán dar un testimonio en suficiente relacion del documento que se celebra, y con él el vendedor satisfará en la respectiva oficina de rentas dicho importe; y no habiéndola en el pueblo, lo entregará al alcalde del mismo, recogiendo la carta de pago ó recibo, que se une al registro, y queda archivado en el protocolo. Al otorgamiento de las escrituras de ventas de posesiones ha de preceder el abono de este derecho, é incorporacion de la carta de pago del tesorero ó depositario de rentas en la misma escritura, sin cuyo requisito no pueden expedir los tribunales y justicias los mandamientos ó autos de posesion, quedando responsables los contraventores al pago del cuatrotanto. La alcabala se gradúa en la administracion, presentando el escribano público del pueblo en cuyo término esté la finca, una nota espresiva del valor, de los censos que tenga, el nombre del vendedor, el del comprador y el obligado á pagar el derecho, para que con este conocimiento se haga la liquidacion y espida el cargaréme (2).

15. Para averiguar los fraudes que pudiera haber por parte de los vendedores maliciosos, y evitar en cuanto sea posible el que se finjan unos contratos por otros en los cuales no se debe este derecho, y que se oculte el verdadero precio de la cosa vendida ó el que se use de cualesquiera otros medios fraudu-

(1) Dicha ley 14.

(2) Art. 46, cap. 8 de la Instruccion de 16 de abril de 1816.

lentos, está mandado por ley recopilada (1) que las justicias hagan averiguaciones, y practiquen cuantas diligencias sean necesarias, para descubrir semejantes fraudes, dando cuenta de ellos al subdelegado del partido, á fin de que se cobre la alcabala con el cuatrotanto.

16. Generalmente hablando el pago de la alcabala incumbe al vendedor, aun cuando venda á personas ó corporaciones exentas de este derecho (2). Mas el comprador está obligado á retener el importe del dinero que tiene que dar por la cosa si el vendedor no fuere del lugar donde se hace la venta (3), ó fuere hombre poderoso ú oficial real del mismo pueblo. Esta retencion durará hasta que el vendedor le presente carta de pago de ella, pues si la omitiere y el vendedor se resistiere á pagar la alcabala, estará obligado á pagar él con la mitad mas.

17. El derecho de hipoteca consiste en el pago del medio por ciento que debe hacerse en los contratos de compra, venta, cambios y en todos los demas que contengan traslacion de dominio directo ó indirecto de bienes inmuebles. La legislacion vigente sobre la materia puede reducirse á la real instruccion de 29 de Julio de 1830 que á continuacion copiamos, indicando al mismo tiempo las alteraciones que posteriormente ha sufrido.

Artículo 1.º El derecho de hipotecas que se establece por el soberano decreto de 31 de diciembre de 1829 será considerado en todos los casos y para todos los efectos como uno de los ramos que constituyen la real Hacienda, con la aplicacion que en él se designa.

2.º Las autoridades y oficinas que asi en la corte

(1) L. 19, tit. 12, lib. 10, N. R.

(2) L. 9, tit. 9, lib. 1.º, N. R.

(3) L. 18, tit. 12, lib. 10, N. R.

como en las provincias y partidos están encargadas en la direccion y manejo de las rentas en general, de los arbitrios destinados á la amortizacion, lo estarán tambien de este impuesto (1); y esto mismo se entenderá con respecto á los tribunales y juzgados en su caso.

3.º Las disposiciones generales que están tomadas ó se tomaren para la administracion, recaudacion, intervencion y distribucion de los demas ramos de la real hacienda y arbitrios de amortizacion, serán estensivas á este, sin perjuicio de las especiales que se fijaren en esta instruccion.

4.º El derecho de hipotecas con arreglo á lo que se determina en el espresado real decreto, consistirá en un medio por ciento del importe de las ventas, cambios, donaciones (2) y contratos de todas clases, que contengan traslacion de dominio directo ó indirecto de bienes inmuebles, cuyo derecho se pagará antes de tomarse razon en los oficios de hipotecas de los titulos de pertenencia en los términos que en adelante se espresarán.

5.º Bajo la espresada denominacion de bienes inmuebles se comprenden con arreglo á la real pragmática de 31 de enero de 1768 que es la ley 3, título 16, libro 10, Novisima Recopilacion, no solo las easas, heredades, y otros de esta calidad inherentes al suelo, sino tambien los censos (3), los tributos, los oficios y otros cualesquiera derechos perpétuos.

(1) Segun la real orden de 21 de diciembre de 1839 en los pueblos donde no hay comisionado de amortizacion, recaudará este derecho el mismo escribano de hipotecas.

(2) Por real orden de 24 de abril de 1832 se declaró estar las donaciones exentas de este derecho.

(3) En cuanto á los censos se previno en real orden de 3 de marzo de 1832: 1.º que se exija únicamente el derecho de hipotecas en el contrato de establecimiento, por la entrada ó cantidad en metálico que percibe el dueño, y no sobre el capital del censo que

6.º La obligación de pagar á la real hacienda el impuesto que queda referido será siempre de la persona ó corporación que adquiriera la finca ó propiedad sobre que recae.

7.º Las fincas y demas propiedades en que se verifique traslación de dominio, quedarán siempre obligadas y especialmente hipotecadas al pago del impuesto.

8.º Estando demostrado en el mencionado real decreto, que el objeto que se ha propuesto S. M. al dictarlo, no es tanto el crear una nueva renta del Estado como dar mayor solemnidad y legitimidad á los contratos y adquisiciones de propiedad, haciendo mas impracticables las simulaciones y suplantaciones de documentos que se experimentan, no serán admitidos en juicio, ni producirán efecto alguno legal todos aquellos que habiendo sido otorgados pública ó privadamente desde el día 1.º de Enero de este año en adelante, carezcan del requisito esencial de haberse tomado razon en el oficio de hipotecas, previo el pago del nuevo impuesto.

9.º No podrán los escribanos de hipotecas tomar razon bajo ningún pretexto de documento alguno sujeto á dicha exacción, sin que el interesado presente la carta de pago de la administración respectiva, con que acredite haber satisfecho el derecho correspondiente, pues en su defecto quedarán sujetos á las penas de que se tratará después.

10. El pago de derecho y la toma de razon se han de verificar precisamente en la administración

impone el establecimiento, á no haber verdadera trasmision de propiedad del mismo censo, que entonces se pagará el derecho de su capital, segun se previene en dicha instruccion. 2.º Que en beneficio de la industria no se exija el espresado derecho de hipotecas con el nombre de primeras cépas.

de la real hacienda (1) y en el oficio de hipotecas en cuyo partido estén sitas las oficinas, oficios ó derechos que pasan á otro dominio, aun cuando el contrato ó escritura se otorgue fuera de él.

11. Si sucediese el caso de que en un mismo contrato ó escritura se comprendan fincas ó derechos sitos en diferentes partidos, se tomará razon en los oficios de todos ellos, haciendo en esta diligencia las correspondientes esplicaciones: pero el impuesto se cobrará en su totalidad por el administrador del partido en que se tome primero la razon.

12. Conforme á lo prevenido en la real pragmática de 31 de Enero de 1768 será obligacion de todos los escribanos hipotecarios tener en uno ó varios libros, registros separados de cada uno de los pueblos del partido, con la inscripcion correspondiente, y de modo que, con distincion y claridad se tome la razon respectiva al pueblo en que estuviesen situadas las fincas ó derechos que pasan á otro dominio, para que fácilmente puedan hallarse las noticias que convenga tomar en lo sucesivo, encuadernando y foliando dichos libros en la misma forma que los escribanos lo practican con sus protocolos.

13. Los referidos escribanos de hipotecas no podrán cobrar derecho alguno de las partes por la toma de razon de los títulos de pertenencia que se sujetan á esta formalidad, por el pago del impuesto, en razon del abono que se les hace por este trabajo, y que se espresará mas adelante.

14. Los escribanos de número y los notarios de reinos ante quienes se otorgue algun contrato ú obligacion de los que segun las esplicaciones hechas en

(1) Segun la citada Real orden de 21 de diciembre de 1839 en el dia se efectuará dicho pago y toma de razon en las oficinas de Amortizacion.

está instrucción deben pagar el impuesto y sujetarse á la toma de razón en el oficio de hipotecas, quedan obligados bajo su responsabilidad á advertírselo á los interesados y también á poner al final de las escrituras originales, sus copias y testimonio, la cláusula siguiente. «Y de este instrumento público se ha de tomar razón dentro de tantos días en el oficio de hipoteca de este partido (y de los demas, si hay fincas de varios), sin cuyo requisito, á que ha de preceder el pago del derecho señalado en el real decreto de 31 de Diciembre de 1829, no tendrá valor ni efecto.»

15. El término para satisfacer el derecho y presentar los documentos á la toma de razón, será el de tres días, que se contarán desde la fecha del otorgamiento esclusivo, cuando este se hubiese verificado en el mismo pueblo en que se halle establecido el oficio de hipotecas, y veinte días cuando se hubiese otorgado fuera de él (1). Estos términos no podrán ampliarse por ninguna autoridad, cualquiera que sea el motivo. No se entenderá esta disposición con los instrumentos que se hubiesen otorgado en dominios extranjeros ó en los de Ultramar: los primeros tendrán el término de cuatro meses para ambas diligencias, y los segundos un año si proceden de los dominios de América, y año y medio si del Asia.

16. Los escribanos ante quienes se otorguen los contratos comprendidos en el referido real decreto, estarán también obligados á pasar al administrador del partido que corresponda, una nota simple, pero firmada, en que se espresen sucintamente la clase del contrato ó disposición, las personas ó corporaciones por quienes y á cuyo favor se haya otorgado, la de-

(1) En otro lugar ya indicamos que con arreglo á la Real orden de 26 de junio de 1832, este término es de diez días en el primer caso y de treinta en el segundo.

nomination ó calidad de la finca ó derechos cuyo dominio se trasfiere, y su valor, en el caso de que conste en la escritura.

17. Estas notas las pasarán para que sirvan de gobierno al administrador del partido (comisionado de amortización) ó escribano de hipotecas encargado de la recaudacion del derecho, en el mismo dia del otorgamiento, cuando residiese en el mismo pueblo, y en el tercero dia, si residiese fuera.

18. El referido encargado del cobro cuidará de reclamar la presentacion de instrumentos públicos para el pago del derecho, si por el resultado de las notas de que tratan los dos artículos que anteceden, advirtiere que no los han presentado en el término que se designa en el artículo 15, cuya reclamacion hará verbalmente, ó por medio de un oficio, ante el intendente ó subdelegado de rentas si residieren en el mismo pueblo, y ante la justicia ordinaria cuando aquellos tengan distinta residencia, hasta conseguir la indicada presentacion de documentos, y el correspondiente pago de derechos á S. M.

19. Las personas ó corporaciones que estando obligadas segun las reglas que quedan establecidas, á presentar para la toma de razon y pago del impuesto los documentos de adquisicion de derecho y bienes inmuebles, no lo verifiquen dentro del término prefijado, quedarán sujetas á la ley penal, de que se hará mencion despues.

20. Las dichas personas ó corporaciones obligadas al pago del impuesto, presentarán en la administracion en el término prefijado la escritura y demas documentos necesarios para la liquidacion y pago del adeudo; y en ella, sin causarse molestia ni dilacion á las partes, se liquidará y percibirá la cantidad que resulte, espidiéndose á su favor la correspondiente carta de pago, con la cual lo acrediten en el oficio de hipotecas para la correspondiente toma de razon.

21. Los escribanos de hipotecas despues que hayan tomado la razon de los documentos, darán aviso á los escribanos otorgantes de ellos de haberse asi ejecutado, para que les conste y hagan las anotaciones correspondientes al márgen ó al final de las matrices y protocolos, y estos últimos no podrán de modo alguno dar segundas copias ó testimonios de los originales, sin que les conste en esta forma estar tomada la razon, prévio el pago de derechos.

22. Los instrumentos sujetos á dicha formalidad y pago que se hubiesen otorgado desde el dia primero de enero de este año, se presentarán y requisitarán en la forma prevenida, segun las reglas que se han establecido, y sin mas diferencia que contarse los plazos desde el dia despues de publicada esta instruccion en el pueblo de la residencia de los deudores.

23. Cuando en los documentos que se presenten á la toma de razon no conste el valor de las fincas, oficios ó derechos perpétuos en que se verifica la traslacion de dominio directo, pero si los réditos ó productos anuales; se formará el capital para la exaccion del impuesto, considerando para tres reales de renta ciento de capital.

24. Si en los citados documentos no constase el valor ni tampoco los réditos ni productos de la finca, oficio ó derecho, las personas ó corporaciones que las adquirieran acompañarán á aquellos una nota firmada en que lo manifiesten con toda exactitud y sin la menor ocultacion. Esta nota llevará el visto bueno del juez, para acreditar la firma.

25. En el caso de que la administracion dudase fundadamente de la exactitud de la nota ó documento designado para el pago, ó tuviese denuncia formal sobre este punto, de persona conocida, bajo su verdadera firma, podrá nombrar de oficio un perito, que unido á otro nombrado por los interesados y tercero

en caso de discordia, hagan la tasacion ó valia; pero sin suspender la cobranza de la cantidad que deba pagar el interesado, segun la nota del mismo; y resultando comprobada la disminucion del valor de la finca, se cobrará el esceso del derecho, y ademas las multas que correspondan con arreglo á la ley penal de 3 de marzo de 1830, con mas los gastos y costas á que su mala fé hubiese dado lugar.

26. Cuando los interesados se consideren agraviados por la rectificacion de que se hace referencia en el artículo anterior, tendrán derecho de acudir en queja á la intendencia de su provincia en el término perentorio de quince dias, contados desde aquel en que se hiciese el pago del esceso del impuesto, sin cuyo requisito no podrá admitirse la instancia.

27. Los intendentes dispondrán que pase inmediatamente el visitador de la provincia al pueblo donde se halla situada la propiedad, para que con presencia del espediente formado á virtud de lo que se dispone en el artículo 25 y de una nueva tasacion de las fincas, que dispondrá se haga por dos distintos peritos, nombrados uno por el mismo visitador y otro por la parte, y tercero en caso de discordia, se conozca el verdadero valor de ellas: cuyas nuevas diligencias con su informe remitirá al intendente, para que oyendo al administrador y contador de la misma provincia, resuelva lo que sea procedente, y en términos que á los dos meses cumplidos desde el dia en que se presentó la demanda quede definitivamente concluído el negocio, y comunicadas las órdenes correspondientes.

28. Si por el resultado de estas diligencias se comprobase ser inexacta ó falsa la nota firmada que dieron los interesados, quedarán sujetos á las multas y gastos que se han referido, y con su importe se cubrirá el espresado derecho, y el resto quedará á favor de la administracion, para pago de las dietas

de los peritos, y estímulo de su celo; pero si por el contrario se hallase ser exacta, é infundado el juicio de denuncia, se cargarán todas las costas y gastos al denunciador ó á la administracion que hubiese dado lugar á las diligencias sin el suficiente fundamento, y no se exigirá al interesado otro gasto ni derecho que aquel á que está sujeto por el real decreto, devolviéndole en el acto el esceso cobrado.

29. Las multas indicadas, satisfecho que sea el impuesto á la real hacienda, se depositarán en las administraciones hasta cumplidos los tres meses desde la fecha de su exaccion, pasados los cuales, si no se hubiese recibido alguna orden de la intendencia conforme á lo dispuesto en el artículo 27 se hará inmediatamente su distribucion, segun las reglas establecidas.

30. En las administraciones de provincia y de partido, como encargados de percibir este derecho, se llevará la cuenta y razon de él, segun los modelos números 1.º y 2.º En su conformidad y de las reglas establecidas en la instruccion y modelos para el orden de contabilidad de 11 de diciembre de 1826, se abrirán igualmente cuentas de este impuesto en las mismas administraciones, contadurías y tesorerías de provincia, y en las de los partidos.

31. Para cumplimiento de los artículos antecedentes, los escribanos hipotecarios remitirán á las contadurías de los respectivos partidos á los ocho dias de vencido un mes, una nota ó estado arreglado al modelo colocado en la página siguiente (1), en que se espresen con todas sus circunstancias las tomas de razon que hubieren verificado en el anterior, y del recibo se les avisará por las administraciones con la mayor puntualidad, y en el caso de que no se hubie-

(1) Este modelo está al fin del formulario de este título.

se tomado razon de documento alguno en todo el mes, enviarán en lugar del estado un testimonio que lo acredite.

32. Con igual objeto deberán los visitadores de provincia en fin de los cuatro trimestres del año (y al tiempo de hacer la averiguacion 11, que se les encarga en la obligacion 6.ª del artículo 3, capitulo 6, título 2, parte 1.ª de la real instruccion de 3 de julio de 1824) formar en cada uno de todos los protocolos de su provincia un estado conforme al modelo número 4.º, que con su firma y la del escribano originario pasará á la contaduria de la misma provincia, para que se hagan las comprobaciones correspondientes respecto de las cantidades cobradas, y se disponga lo oportuno sobre las que no lo hayan sido por cualquiera causa.

33. Igualmente deberá el visitador de la provincia reconocer los libros y asientos de las escribanías de hipotecas, para examinar si están con las formalidades prevenidas en esta instruccion, y para formar un estado conforme al modelo número 5, que dirigirá á la contaduria con su firma y la del escribano del referido oficio. A continuacion hará las observaciones que estime convenientes sobre el modo de cumplir dicho escribano sus respectivas obligaciones en esta parte.

34. Tambien visitará las oficinas de las administraciones de partido, para comprobar con los estados que hubiere formado en las escribanías, si se han hecho cargo de todos los productos á su debido tiempo, y si los han entregado en las tesorerías ó depositarias con igual puntualidad. Las diligencias que instruyan con este motivo, las dirigirán á los administradores de provincia, para que obren los efectos oportunos.

35. Para mayor comprobacion de la exactitud del pago de este impuesto, remitirán los corregidores y alcaldes mayores á los intendentes en el mes de ene-

ro de cada año, una copia de la matrícula de los instrumentos otorgados en los protocolos de las escribanías de sus partidos, que deberán recojer anualmente conforme á lo dispuesto en el artículo 11 de la real pragmática de 31 de enero de 1768. Los intendentes las pasarán á las contadurías de provincia para el fin indicado.

36. Los administradores de partido remitirán á los de provincia dentro de los ocho dias primeros de cada mes, un estado arreglado al modelo número 6, y los de provincia dentro de los quince dias primeros del mismo mes, remitirán otro á la direccion de la misma clase; pero con distincion de partidos, ó seáse oficios de hipoteca.

37. A los escribanos de hipotecas se les abonará el dos por ciento (1) del importe de la recaudacion que se haga en el distrito que comprenda la escribanía de cada uno de ellos, para recompensarles la toma de razon y los demas trabajos que se les encargan, y para estimular su celo á la mayor exactitud en sus operaciones.

38. Así los interesados obligados á pagar el derecho, como los administradores que lo recaudan, los escribanos hipotecarios y los otorgantes de los instrumentos, cuidarán de observar puntualmente las reglas contenidas en esta instruccion en la parte que á cada uno le corresponda, pues en su defecto por cualquier perjuicio ó defraudacion que se siga á la real hacienda en lo que legitimamente le corresponda percibir por este derecho, se les aplicarán las

(1) La disposicion de este artículo en cuanto al abono á los escribanos del importe de la recaudacion está alterada por el artículo 4.º de la referida Real orden de 21 de diciembre de 1839, que dice así: «Disfrutarán por esta recaudacion el 3 por 100 como ingresos de la amortizacion en comision subalterna, con arreglo al artículo 108 de la Instruccion de 9 de mayo de 1835.»

multas que establece para estos casos la ley penal de 3 de mayo de 1830, sin perjuicio de las demas providencias á que haya lugar.

39. Las intendencias en sus proyincias cuidarán con el mayor esmero de que se cõplra y guardé con toda puntualidad quanto se ha dispuesto, dando cuenta á la direccion de rentas de lo que consideren conveniente para el pronto establecimiento de este impuesto y mejoras de su administracion.

40. La direccion general de rentas y la contaduría general de valores en sus respectivas atribuciones cumplirán y harán cumplir igualmente todo lo dispuesto en esta instruccion, resolviendo sin dilacion las dificultades ó dudas que puedan ocurrir al establecimiento del derecho y elevando á conocimiento de S. M. lo que observen digno de su soberana consideracion, para que se sirva disponer lo que sea de su real agrado. De real órden etc. Madrid 26 de julio de 1830.—Luis Lopez Ballesteros.

APENDICE

AL CAPITULO ANTERIOR.

Legislacion vigente en Ultramar, sobre esta materia.

1. *Variaciones que ha tenido la cuota asignada al pago de este derecho en diferentes épocas.*
2. *Por regla general la alcabala se adeuda en toda traslacion de dominio, con las limitaciones y escepciones que se espondrán en su respectivo lugar.*
3. *El pago de la alcabala es del cargo del vendedor, á menos de haberse estipulado en el contrato que el comprador esté obligado á satisfacerla.*
4. *Adeudarán alcabala las fincas que estuvieren vendidas con pacto, cuando su primitivo dueño intentase vender la accion á la retroventa que en ella tiene?*
5. *Se devenga este derecho en toda especie de censos que se impusieren, ya sean consignativos, perpetuos, redimibles ó reservativos.*
6. *Tambien están sujetos al pago de esta contribucion todos los contratos y daciones in solutum, y las ventas clandestinas en que no se formaticé instrumento publico.*

7. *Todas las ventas y contratos de esclavos han de reducirse á escrituras é instrumentos públicos.*
8. *Si se procediese á la venta de un esclavo ¿de cuenta de quién será el pago de la alcabala?*
9. *No se devengará este derecho si los esclavos se vendieren unidos á los predios rústicos como dotaciones de ellos.*
10. *Tambien están exentas del pago de esta contribucion las libertades, ya sean gratuitas, ó por el importe que el esclavo exhiba para su rescate.*
11. *Tambien están exceptuados por las leyes de pagar alcabala los bienes que se dividen entre los herederos, aunque intervenga dinero ó cualquier otra cosa.*
12. *Igualmente están exentos de pagar este derecho los ordenados in sacris por las ventas que hicieren de sus bienes.*
13. *Disposicion de la ordenanza de intendentes de Nueva-España con respecto á las iglesias y monasterios.*
14. *Están tambien declaradas libres del pago de este derecho las tierras montuosas, que estén situadas á mas distancia de veinticinco leguas de la Habana.*
15. *Las aseguraciones de todas clases como quiera que son unas meras hipotecas, no adeudan tampoco derecho alguno al tiempo de hacerse.*
16. *Otros efectos que están exceptuados del pago de este derecho.*
17. *Satisfecho el pago de la alcabala, no podrá devolverse sino quando el contrato se declarase nulo, ó se rescindiere por sentencia de juez competente.*
18. *Disposiciones novisimas acerca de las ventas, permutas ó trueques de bienes situados en los dominios ultramarinos, y cuyos contratos se celebran en la Península ó viceversa.*
- 19, 20 y 21. *Precauciones para evitar los fraudes que pudieran cometerse en el pago de este derecho.*

4. La legislacion de Indias sobre esta materia está cimentada en su mayor parte en las leyes de Castilla, sueltas algunas alteraciones que ha sufrido, hallándose recopilada casi toda su doctrina en el reglamento alcabalatorio de la Isla de Cuba aprobado en Real orden de 8 de setiembre de 1830. La cuota asignada al pago de este derecho ha tenido diversas variaciones desde el año 1558, pues en un principio se cobraba á razon de un 2 por 100, despues se aumentó al 4 por 100, y posteriormente por Real Cédula de 8 de noviembre de 1765 se fijó el 6 por 100, cuota que en el dia se exige en la referida Isla. En la de Puerto-Rico se recauda este derecho sobre el valor de las casas y solares que se venden en la capital, y se cobra la cuota del 4 por 100, que fué

asignada por la junta superior directiva de hacienda en su acuerdo de 19 de noviembre de 1814. Las Islas Filipinas fueron declaradas exentas del pago de alcabala por Real orden de 3 de febrero de 1784.

2. Por regla general esté derecho se adeuda en toda traslación de dominio con las escepciones y limitaciones que se espondrán en su respectivo lugar (1); en todas las cosas que se cogieren y criaren, vendieren y contrataren, de labranza, crianza, frutos y grangerias, tratos y oficios y en otra cualquiera forma. Debe tambien pagarse en toda venta que se hiciere de casas, hatos, ingenios y demas haciendas, fincas y posesiones asi rústicas como urbanas (2). Tambien debe satisfacerse este derecho en las ventas por almoneda ó pregon, bien sea para pagar acreedores, ó porque sus dueños los vendan por su voluntad. Con este objeto no podrán ejecutarse las almonedas, los pregones ni remates, sin que primero se avise al administrador general para que asegure dicho derecho, sin cuyos requisitos no podrán practicar venta alguna los jueces, escribanos ni particulares, ni tampoco intervenir ni actuar en ella, bajo la pena de cobrarse de ellos el importe de dicha alcabala con el cuatrotanto mas. Asi pues en cualquiera de dichos casos, si fuere en proceso la providencia de almoneda y remate, ha de proceder en lo judicial un decreto en los propios autos para participarlo al administrador general; y si fuese por disposición verbal debe preceder un recado político con el escribano, con espresion de lo que se saca de la subasta, del dia y del paraje, para los fines referidos, y bajo las penas enunciadas.

3. El pago de la alcabala segun dijimos en el ca-

(1) Art. 4 del reglamento alcabalatorio de la Isla de Cuba.

(2) Art. 3.º de dicho reglamento.

pítulo anterior, es de cargo del vendedor, á menos de ser condicion del contrato que el comprador esté obligado á satisfacerla. En este último caso no solo se cobrará el derecho del valor de la venta, sino tambien un seis por ciento mas del importe á que ascendió aquel, que es lo que comunmente se llama *alcaballilla*, por estimarse dicha obligacion como mayor valor de la cosa vendida (1). Es de advertir que el seis por ciento que se paga de alcabala en las ventas de fincas, ha de deducirse del liquido valor en que se venden, y tambien de las cantidades que sobre ellas se impongan de nuevo.

4. En las fincas que estuviesen vendidas con pacto, cuando su primitivo dueño intentase vender la accion á la retroventa que en ella tiene, adeudará alcabala de solo el valor en que fuese vendida, siempre que la trasfiera al mismo que posea el dominio útil. Mas si se vendiese á distinta persona, se cobrará de ambos valores, porque vá embebida en la venta la accion de retrotraer, que no adeuda aquel derecho al tiempo de efectuarse.

5. Se adeuda tambien alcabala de toda especie de censo que se impusiere, ya sea consignativo, perpétuo, redimible ó reservativo; de los contratos enfiteúuticos, y en los de locacion y conduccion, si fueren por tiempo indefinido ó muy dilatado que pase de diez años, se ha de cobrar el propio derecho (2); entendiéndose solo un seis por ciento por haberse abolido la doble alcabala que se causaba antes en las ventas á censo reservativo, segun la declaratoria hecha por reales disposiciones de 22 de Febrero de 1818, y 11 de Marzo de 1819 que derogaron en

(1) Art. 12 de dicho alcabalariorio, y Real orden de 12 de febrero de 1777.

(2) Real cédula de 21 de agosto de 1777.

esta parte la Real cédula de 17 de Marzo de 1774 (1).

6. También están sujetos al pago de esta contribucion todos los contratos y daciones *in solutum* y las ventas clandestinas en que no se formalice instrumento público (2). Esta disposicion está conforme con lo dispuesto en Real orden de 15 de Junio de 1835, de cuya Real declaracion ya hicimos mérito en el capitulo anterior. Igualmente debe satisfacerse el derecho de alcabala en toda venta de esclavos asi criollos, como bozales y coartados.

7. A este fin está prevenido que todas las ventas y contratos de esclavos se reduzcan á escrituras é instrumentos públicos, debiendo los escribanos y jueces dar mensualmente al recaudador de alcabala relacion jurada y certificada de las ventas hechas ante ellos con expresion del precio en que se celebró la venta, y de los nombres de los contrayentes para que se cobre su importe del vendedor si no hubiere condicion expresa de que haya de contribuir el comprador; quedando responsables los que actúen el instrumento, bajo las penas establecidas (3).

8. Si se procediese á la venta de algun esclavo por mandato judicial, ó por alguna vejacion ó maltratamiento por parte del dueño, será enteramente de cuenta de este el pago de la alcabala, en pena de haber faltado á la humanidad, y no haber usado con él de los modos racionales que tienen obligacion de guardar con estos seres desgraciados; advirtiendo que no pueden alterar en la venta el precio en que los adquirieron. Si la enagenacion se hiciere por pura voluntad y conveniencia del dueño, será tambien de su cuenta la satisfaccion de la alcabala; mas si el mismo

(1) Art. 6 de dicho reglamento.

(2) Real cédula de 5 de setiembre de 1791.

(3) Real cédula de 21 de junio de 1776.

esclavo obligáre con su mal proceder á que su dueño lo enagenase, y la justicia cálicase de suficiente la causa que le impelió á ello, entregará de pronto el vendedor el importe de la alcabala aumentando el precio del esclavo la misma cantidad que satisfizo por este derecho; lo cual al mismo tiempo sirve de castigo del delito del siervo y de freno para contenerle en su deber, pues á proporcion de sus graves faltas ha de subir su valor, y por consecuencia le ha de ser mas difícil el poder cobrar su libertad (1).

9. Sin embargo de lo dicho no se adeudará alcabala en la venta de esclavos, si se vendieren unidos á las haciendas y predios rústicos, como dotaciones de ellos. Mas para que esto tenga lugar deberá acreditarse con certificacion del administrador de rentas mas inmediato el número de esclavos que contenga cada hacienda, estimándose para su baja al respecto de 350 pesos cada esclavo de ambos sexos y de todas edades indistintamente (2). Asimismo están exentas de este derecho las primeras ventas que hacen los que han sido consignatarios, por haber satisfecho en su tiempo los respectivos derechos de introduccion.

10. Tambien están exentas de esta contribucion las libertades, ya sean gratuitas, ó por el importe que el esclavo exhiba para su rescate (3); y asi es que si entregase á su señor el importe de su valor adquirido lícitamente por medios honestos, bien sean industriales ó por suplementos de parientes y amigos con el fin de redimirse de la servidumbre, estará obligado el espresado dueño á otorgarle llana y sencillamente la carta de libertad y los títulos en cuya virtud

(1) Artículos 2.º y 3.º de dicha Real cédula de 21 de junio de 1776.

(2) Art. 19 de dicho reglamento, y Real orden de 13 de febrero de 1816.

(3) Real cédula de 27 de octubre de 1790.

lo poseía, quedando cancelados y notados en sus respectivos lugares. Si el esclavo entregare al amo parte del precio con el fin de que rebajado su valor principal, quede este mas moderado y pueda él conseguir mas facilmente su libertad, se anotará el instrumento que sirva de título para que conste en todo evento; de suerte que si sucediese que mudára de dueño el esclavo, se otorgará el instrumento con deducción de aquella partida que dió en cuenta de su libertad, y la alcabala se regulará y cobrará únicamente de la cantidad á que quedáre reducido su valor (1).

14. Tambien están exceptuados por las leyes de pagar alcabala los bienes de cualquier clase que se dividieren entre herederos aunque intervenga dinero ú otra cosa entre ellos; siempre que sea bajo los términos prevenidos en Real orden de 13 de Diciembre de 1781, la cual dispone: « Que no han de eximirse del real derecho de alcabala otros pactos y ventas que aquellas que en conformidad de las leyes recopiladas de Castilla é Indias, se reduzcan á igualarse los herederos en el propio acto de la division ó repartimiento de los bienes, con tal de que se verifique entre ellos mismos bajo la precisa condicion de que no admitan cómoda y fácil division, sino interviniendo dinero con que se compensen.» Tampoco se adeuda este derecho en los remates que se hacen de bienes heredados para concluir las respectivas divisorias siempre que se efectúen entre los mismos herederos y con el fin de dividirse entre sí, como está prevenido. Mas si se admitiese un postor extraño, aunque este ceda lo rematado á alguno de sus herederos en fuerza de la accion del retracto ó tanteo, se ha de pagar la alcabala de la cantidad que el extraño le fijó por precio, porque el hecho de admitirse un postor que no sea

(1) Artículos 4 y 5 de la Real cédula de 21 de junio de 1768.

de los mismos herederos escepiona el caso de la gracia concedida por la ley á solo aquellos. Lo mismo sucederá cuando concluidas dichas divisorias y estando en posesion cada heredero de lo que le pertenezca se subaste pasado algun tiempo lo de uno, por ser ejecutado por otra causa á favor de otro coheredero, porque la escepcion solo se estiende al acto de las adjudicaciones cuando los bienes no admiten cómoda division (1).

12. Igualmente están exentos de pagar este derecho los eclesiásticos ordenados *in sacris* por las ventas que hicieren de sus bienes; pero si compraren ó vendieren cualquier cosa por via de negociacion ó mercadería, deberán pagar la alcabala como si fuesen legos (2). Con arreglo á esta disposicion se previno en Real órden de 27 de Marzo de 1829, que para evitar dudas é interpretaciones se obligase á los eclesiásticos que intenten vender sus bienes propios, á que acrediten con justificacion espresa y legal la procedencia de ellos y el origen de su adquisicion, sin cuya circunstancia no se les concederá la papeleta de permiso para enagenacion ó venta. Si la venta fuere judicial, se avisará por el juzgado eclesiástico á la administracion general como está prevenido para los jueces-legos; y si estrajudicial, por recado con el notario para que concurra á tomar conocimiento arreglándose á lo dispuesto en el artículo 13 del alcabalarorio.

13. Aunque la ley 17, tit. 13, lib. 8, de la recopilacion de Indias citada en el número anterior comprende tambien á las iglesias y monasterios, sin embargo está dispuesto por el art. 143 de la Ordenanza de Intendentes de Nueva España que se ha-

(1) Artículos 14 y 28 del alcabalarorio.

(2) L. 17, tit. 13, lib. 8 de la Rec. de Indias.

ga estensivo á los dominios de Ultramar el art. 8, del Concordato celebrado con la Santa Sede el año de 1737, por el cual se convino que todós aquellos bienes que por cualquier título adquiriesen las iglesias, lugares píos ó comunidades eclesiásticas y por ello cayeren en manos muertas, quedasen perpétuamente sujetos, como tambien los frutos á todos los impuestos y tributos regios que pagasen los legos, á escepcion de los bienes de primera fundacion, y con la calidad de que estos mismos bienes que hubiesen de adquirir en lo futuro queden libres de áquellos impuestos que por concesiones apostólicas pagan los eclesiásticos; cuya disposicion se tendrá presente en los casos que ocurran (1).

14. Están tambien declaradas libres del derecho de alcabala las tierras montuosas y á mas distancia de veinticinco leguas de la ciudad de la Habana, que sean enagenadàs, bien á censo ó en venta real; debiendo preceder á la formacion de la escritura una informacion de testigos practicada ante el juez pedáneo del territorio que corresponda, intervenida por el administrador de rentas reales mas inmediato, por el cual se acredite que en efecto dichas tierras son montuosas y están á la distancia indicada. Mas la franquicia de este impuesto se entenderá en las primeras ventas, y no en las que despues de cultivado el terreno se hiciesen á otras manos ó nuevos poseedores; porque en este caso quedan sujetas á la contribucion de aquel derecho, aunque solo exista el paño de tierra adquirido, con una mínima parte de cultivo. Los solares yermos destinados para fábrica de casas ú otros edificios que estuviesen situados á mas de una legua de distancia de dicha capital, solo pagarán la mitad del derecho de alcabala ó sea un tres por ciento (2).

(1) Art. 17 de dicho reglamento.

(2) Real cédula de 14 de diciembre de 1828.

15. Las aseguraciones de todas clases, como quiera que son unas meras hipotecas, no adeudan tampoco derecho alguno al tiempo de hacerse; pero sí lo causa integro cada vez que se traspasa la finca ó esclavo de uno á otro poseedor, como un valor que debe ser entregado á sus respectivos dueños en los casos de la ley.

16. Tambien están esceptuados de la alcabala el pan cocido, la moneda acuñada, los libros impresos y manuscritos, las cosas que se dieren en dote para casamiento, las aves de cacería, y los caballos que se vendiesen ensillados ó enfrenados; aunque por un acuerdo de la junta superior directiva del año de 1833 se declaró exento de este derecho todo el ganado mular y caballar. Tambien lo están todos los mantenimientos que se introducen para vender por menor al público en las plazas y calles y estramuros desde siete leguas en contorno de la ciudad de la Habana (1).

17. Satisfecho el pago de la alcabala de cualquier venta no habrá lugar á su devolucion por solo el simple convenio ó acuerdo entre las partes, aunque sea tenido por ante un juez; y solo podrá devolverse cuando el contrato se declarase nulo ó se rescindiere por sentencia de juez competente.

18. Acerca de las ventas, permutas ó trueques de bienes situados en los dominios ultramarinos, y cuyos contratos se celebran en la Península ó viceversa, se dictaron en 22 de Abril de 1842 las disposiciones siguientes. «Que todos los que celebren en la Península ó sus islas adyacentes contratos de venta, permuta ó cesion de mejoras de fincas que radiquen en posesiones españolas de América ó de Asia, ó por cualquiera otro motivo produzcan traslacion de domi-

(1) Artículos 13 y 15 de dicho Reglamento.

nio, se presenten al intendente de la provincia en que haya de otorgarse la escritura, y afiancen á su satisfaccion y bajo su responsabilidad y la del contador de la misma que ha de calificar la fianza, el pago del derecho causado por la venta en las cajas de distrito en que estén situadas las fincas. 2.^a Que se archiven en la contaduría estas obligaciones, y se dé por la misma á los interesados una certificacion que acredite haberse asegurado el referido derecho, y en vista de ella franqueará el escribano que hubiese otorgado la escritura las copias que se le pidieren, uniéndose á la original dicha certificacion. 3.^a Que aun así no se tóme razon de la escritura en el oficio de hipotecas hasta que se justifique haberse hecho el pago del derecho con certificacion competente legalizada de las cajas en que se haya realizado, el cual se verificará dentro de un año si los predios estuviesen en las Islas Filipinas, y de seis meses en las Antillas. 4.^a Presentada que sea la insinuada certificacion que comprende el pago, se cancelará la fianza, y poniéndose á continuacion por la contaduria una nota de haberse hecho así, se devolverá al interesado ó á quien le represente, para que entregada al escribano anote en la escritura quedar cubierta la alcabala y se tome la razon conveniente en la oficina de hipotecas. 5.^a Que estas diligencias deben ser muy sencillas, y cuanto basten á asegurar el pago del espresado derecho de alcabala, sin originar molestias ni dilaciones á los interesados, con cuyo objeto se les exigirá que para la fianza se otorgue escritura. 6.^a Que las mismas formalidades se practicarán en América y Asia respecto de los que celebren iguales contratos de fincas que radiquen en la Península ó sus islas adyacentes. 7.^a Y que los contratos que se celebren sin haberse cumplido en ellos las determinaciones contenidas en esta resolucion, serán nulos, y los escribanos que otorguen las escrituras con semejantes vi-

cios, incurrirán en las penas prefijadas por las leyes 29 y 30, título 13 libro 8 de la Recopilacion de Indias.»

19.* Con el objeto de evitar los fraudes que pudieran cometerse está prevenido, que ningun escribano pueda formar escritura ni instrumento público de contrato de compra y venta, formacion ó disolucion de compañía, adjudicaciones *in solutum*, promesas de vender, ó de otra naturaleza sin que antes se presente la papeleta de la administracion general de rentas terrestres, ya sea que se adeude ó no la alcabala, bajo la pena de pagar de este derecho y el cuatrotanto mas en virtud de la ley 29, título 13, libro 8 de la Recopilacion de Indias. Tampoco podrá ningun escribano poner en las escrituras circunstancias ni condiciones que no estén comprendidas en la citada papeleta, bajo la pena de cien ducados de multa y seis meses de suspension de oficio al escribano ante quien se otorgare escritura sin los espresados requisitos, sin perjuicio de las penas que correspondan á los compradores ó vendedores en caso que haya ocultacion de derechos reales.

20. A este fin deberán los interesados manifestar precisa é inviolablemente en todas las escrituras el precio en que se celebró el contrato, como tambien en los censos la cantidad que se impone y en qué términos se hace el impuesto, sin que por motivo, pretesto ni causa alguna pueda ocultarse, so pena de que no solo se perderá la cantidad ó especie que se ocultare, ó dejare de ponerse en la escritura, sino tambien el cuatro tanto mas, á que será responsable de mancomun et insolidum, el comprador, el vendedor y cuantos mas intervengan en la ocultacion.

21. Todos los escribanos que tuvieren protocolo público deberán dar mensualmente á la administracion general de rentas terrestres un testimonio relacionado de todas las ventas que se hubieren otorgado ante ellos en el discurso del mes, con espresado

sion de las personas que las verificaron y precio de cada una de ellas. Este testimonio se deberá presentar dentro de los diez primeros días del siguiente mes bajo la pena de cien pesos de multa impuesta por providencia gubernativa de la superintendencia general subdelegada. Dentro del propio término y con sujecion á igual pena, remitirá el anotador de hipotecas á la administracion general otro testimonio de todas las que hiciere en el mes. Si de los espresados testimonios, que deben dar los escribanos con juramento de no haber pasado ante ellos ningun otro contrato, resultare haberse hecho alguna escritura sin el pago oportuno de la alcabala, y sin el conócimiento de la mencionada administracion general terrestre, sufrirá el infractor la pena del pago de la alcabala respectiva y mas el cuatrotanto, sin perjuicio de las demas establecidas en el derecho.

FORMULARIO

CORRESPONDIENTE Á ESTE TITULO.

- | | |
|---|---|
| 1. Escritura de venta de una casa. | 16. Demanda de compra. |
| 2. Clausula de venta á tasacion. | 17. Demanda de venta. |
| 3. Promesa de vender. | 18. Pedimento de nulidad de venta por lesion enormísima. |
| 4. Escritura de venta de esclavo. | 19. Idem por lesion enorme. |
| 5. Idem de venta de lana. | 20. Pedimento solicitando alguno que otro salga á la eviccion. |
| 6. Idem de venta de derechos. | 21. Demanda de eviccion. |
| 7. Idem de venta de censo. | 22. Pedimento de un tutor solicitando licencia para vender una finca de su menor. |
| 8. Idem de venta de juro. | 23. Demanda de nulidad de la venta que hizo un curador de una heredad de su menor. |
| 9. Idem de venta de un oficio renunciabile de escribano. | 24. Modelo que se cita en el articulo 31 de la real instruccion de 29 de Julio de 1830. |
| 10. Idem de venta de bestia. | |
| 11. Idem de venta judicial. | |
| 12. Idem de retroventa. | |
| 13. Posesion judicial. | |
| 14. Acto para dar la posesion judicial. | |
| 15. Posesion judicial de una casa. | |
| 16. Testimonio para el pago de alcabala de una finca ven- | |

1. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí

el escribano y testigos, N. de F., vecino de ella, dijo: que por sí y en nombre de sus hijos, herederos, sucesores, y de quien de ellos hubiese título, voz y causa en cualquiera manera, vende y dá en venta real y enagenacion perpétua por juro de heredad para siempre á S. T., vecino tambien de la misma villa, y á los suyos, una casa, sita en ella y calle de tal, que le pertenece en posesion y propiedad, y se compone de cuarto bajo, principal y segundo: tiene tantos pies de fachada y tantos de fondo, con lo que toca de medianerías, que multiplicados estos números, componen tantos de área plana: linda por la mano derecha entrando en ella con una de P. R.; por la izquierda con otra del otorgante: por la espalda con la de M.; y por la fachada con dicha calle, y en lo antiguo fue de F., quien por escritura que otorgó en esta villa, á tantos de tal mes y año, arte N., escribano de su número, la vendió á N. (aqui se relacionarán, si se quisiere los títulos de pertenencia, y luego proseguirá), por cuyos títulos corresponde en posesion y propiedad al otorgante, el cual declara y asegura no tenerla vendida, enagenada ni empeñada, y que está libre de tributo, memoria, capellanía, vínculo, patronato, fianza ú otro gravámen real, perpétuo, temporal, especial, general, tácito, y espreso. Como tal se la vende, con todas las entradas, salidas, fábricas, centro, vuelo, usos, costumbres, regalías, servidumbres y demas cosas anejas que ha tenido, tiene y le pertenecen segun derecho, por tantos mil reales que le entrega en este acto, en tales monedas (se espresarán las que sean) las cuales contadas, los importaron: de cuya entrega y recibo doy fé, por haberse hecho á mi presencia, y de los testigos que se nombrarán; y como pagado y satisfecho de ellos á su voluntad, formaliza á favor del comprador la mas firme y eficaz carta de pago que á su seguridad conduzca. (Si el dinero no pare-

ciere de presente por haberse entregado antes, confesará el vendedor haberlo recibido, y renunciará la ley 9 del título 1, Part. 5.) Y asimismo declara que el justo precio y verdadero valor de la referida casa son los tantos mil reales, y que no vale mas, ni halló quien tanto le haya dado por ella; y si mas vale ó valer puede, del exceso en poca ó mucha suma hace á favor del comprador y de sus herederos y sucesores gracia y donacion pura, perfecta ó irrevocable en sanidad con su insinuacion y demas firmezas legales, y renuncia la ley 2, tit. 1, lib. 10, Novísima Recopilacion, que trata de los contratos de venta permuta y de otros en que hay lesion en mas ó menos de la mitad del justo precio, y los cuatro años que refiere para pedir su rescision ó suplemento á su justo valor, los que dá por pasados como si efectivamente lo estuvieran. Y desde hoy en adelante para siempre se desapodera, desiste y aparta, y á sus herederos y sucesores, del dominio ó propiedad, posesion, título, voz, recurso y otro cualquier derecho que le compete á la enunciada casa; lo cede, renuncia, traspasa con las acciones reales y personales, útiles, mistas, directas y ejecutivas en el comprador, y en quien lo suyo represente para que la posea, goce, cambie, enajene, use y disponga de ella á su eleccion como de cosa suya adquirida con legitimo y justo título. 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 citada casa, y de ella tome 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 aprehension, ha de ser visto haberle tomado, aprehendido y transferidosele; y en el interin se constituye su inquilino y precario poseedor en legal forma. Se obliga ademas

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 así no se verificase, luego que el otorgante y sus herederos y sucesores sean requeridos conforme á derecho, saldrán á su defensa y lo seguirán á sus espensas en todas instancias y tribunales, hasta ejecutoriarlo y dejar al comprador y á los suyos en su libre uso y quieta y pacífica posesion; y no pudiendo conseguirlo, le darán otra, igual en valor de fábrica, sitio, renta y comodidades, y en su defecto le restituirán la cantidad que ha desembolsado, las mejoras útiles, las precisas y las voluntarias que á la sazón tenga, el mayor valor ó estimacion que con el tiempo adquiriera, y todas las costas, gastos, daños, intereses y 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 posea ó de quien le represente, en quien defiere su importe, y le releva de otra prueba; y á la observancia de todo lo referido obliga su persona y bienes, etc. (Aqui se pondrá la cláusula guarentigia, sumision y renunciacion de leyes como en otra cualquiera escritura de obligacion de que se ha hablado en su respectivo lugar): y si el comprador quiere, puede hacer igual donacion del ménos valor de la finca á favor del vendedor; en la que este le hace del mayor; y renuncian la ley 2, tit. 1, lib. 10, Novísima Recopilacion con lo cual ninguno podrá reclamar la venta. (La ley 56, tit. 18, Part. 3, trae entendida esta escritura.)

NOTA 1.ª Se ha de suponer que la escritura anterior es de venta llana otorgada por persona mayor de veinte y cinco años, y que la finca está libre de todo gravamen; pero si tuviere alguno, deberá espresarse, y añadirse en la escritura la cláusula que no

tiene mas; y en este caso se pondrá aceptación, en la cual se obligará al comprador á su responsabilidad, y á dejar libre é indemne de él al vendedor y á sus herederos y bienes; reconocerá por dueño del gravamen al que lo sea; hipotecará á su seguridad la misma finca; y si quisiere le hará igual gracia y donación del menos valor: renunciará la ley del ordenamiento, y ambos firmarán la escritura; bien que aunque no lleve aceptación del comprador, por el hecho de usar este de la finca, es visto obligarse á responder de las cargas á que esté afecta, porque la obligación sigue la hipoteca. Se ha puesto en la escritura la cláusula: *y demas cosas anejas que ha tenido, tiene y le pertenecen segun derecho*, porque en las fincas que se venden suele haber unas cosas que deben ir, y se entienden vendidas con ellas, aunque no se especificuen, y otras que es menester especificarse, aun cuando estén en las mismas fincas, de lo cual tratan las leyes 28, 29, 30 y 31, título 5, partida 5, y poniéndolas se evitan los pleitos y dudas.

NOTA 2.ª Si el comprador y el vendedor hubieren pactado que ni este ni sus herederos queden obligados ni puedan ser compelidos á restituir á aquel las mejoras ó reparos necesarios y voluntarios, no lo pondrá el escribano, ni tampoco aunque no lo pacten, sin que preceda consentimiento del vendedor; porque es acto voluntario en él el obligarse ó no á ello, y no cláusula precisa ni sustancial de la venta. Por lo mismo no se le debe obligar sin su espreso permiso; pero de los reparos útiles pueden poner la obligación, porque ninguno debe lucrarse con detrimento de otro, y tambien la de costas, daños, intereses ó menoscabos, porque á estos queda obligado por la naturaleza del contrato, á menos que el comprador se los remita y done espresamente. Si la casa estuviere en la corte, y tuviese carga real de aposento, se prevendrá en la escritura que se tome la razon:

de ella en la contaduría del real hospedaje, con arreglo al real decreto y capítulo 16 de las Ordenanzas de 22 de octubre de 1649, y lo mismo advertirá en otra cualquiera de enajenacion, donacion ó cesion, observando bajo la pena que se le impone lo mandado en dicho capítulo que á la letra dice asi: «Todos los escribanos ante quienes se otorgaren escrituras de enajenacion de casas por cualquiera causa, de venta, cesion ú otra alguna, antes de entregar la primera copia á la parte ó partes, la han de traer á la contaduría, para que se reconozca si se espresa la carga legitima que consta en los libros debe pagarse, tome la razon, y se note en la escritura lo conveniente. Hecho esto la recojerá el escribano, y copiará en el registro que queda en su poder, la nota que haya puesto; lo que ejecutarán pena de suspension de oficio por seis años, y de cincuenta ducados aplicados por mitad á penas de cámara y gastos de justicia; y para que lo cumplan mandará el intendente se les notifique, y archivará esta diligencia para que conste. «Las ventas de tierras, viñas, olivares, dehesas y montes deben tener las mismas cláusulas, observándose lo que se ha explicado anteriormente.

2. Cuando se celebra la venta, dejando el valor de la finca 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 F., arquitecto en esta villa; el cual, y el que elija el comprador en la aceptacion de esta escritura, han de medir y apreciar la citada casa, haciéndoseles saber por mi 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 apremiado á su solucion, y á la de las costas y daños que por su morosidad se le ocasiona»

nen en su exaccion 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 poca ni en mucha suma, pues si la hubiere, por lo que al otorgante toca, hace al comprador gracia y donacion pura, perfecta é irrevocable, con insinuacion y demas firmezas legales de lo que importe, y renuncia la ley recopilada, etc.» Asi continuará como la anterior, y en la aceptacion 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 junto con el tercero que elija la justicia en caso de discordia, hará á favor del vendedor igual gracia y donacion del menos valor con la misma renuncia, y si ambos quisieren, se impondrán pena para que se exija al contraventor tantas cuantas veces falte al cumplimiento del contrato, sin que ya la pague, ya se la remita graciosamente, deje de compelersele á él por todo el rigor de derecho. Luego proseguirá la escritura con las cláusulas generales que se ponen en las demas, y otorgada en estos términos, hará saber el escribano á los peritos el nombramiento, y les recibirá juramento de que tasarán la cosa por el precio justo segun su inteligencia, sin causár agravio á los interesados. Despues la valuarán, y hecha la valuacion, que ha de estenderse á continuacion del protocolo de la venta, la participará el escribano á los contrayentes, quienes, si se conforman con ella, firmarán la diligencia, y el comprador pagará el importe de la tasacion, poniendo recibo de ello el vendedor en el protocolo ante el escribano, para evitar la carta de pago separada, lo cual se prevendrá en la venta; y asi evacuado, dará 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 peri-

tos estuvieren discordes, presentarán los interesados pedimento al juez ordinario, espresando el contesto de la escritura y la discordia, y pretendiendo que nombre tercero, el cual bajo juramento, teniendo presente 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.

3. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, N. y T., vecinos de ella, á quienes doy fé conozco digeron: que están convenidos el primero en vender al segundo una tierra de pan llevar de tantas fanegas de sembradura en tal paraje del término de esta villa, y otorgar á su favor la escritura correspondiente; y el segundo en satisfacer al primero por ella tal dia tantos reales; y para que tenga efecto su convenio en la forma que mas haya lugar en derecho: Otorga y promete el referido N. que venderá para tal dia á dicho T. la espresada tierra por los tantos reales, y no á otra persona, aunque le ofrezca mas por ella, y formalizará á su favor la correspondiente escritura con las cláusulas conformes á la naturaleza del contrato de venta, á cuyo fin recibe de él á presencia mia en señal ó arras tantos reales en tantas monedas de que otorga á favor suyo el resguardo conducente; y en su consecuencia ofrece asimismo no apartarse del pacto convenido, y si lo hiciere á devolverle los tantos reales que acaba de tomar, y pagarle en pena otros tantos con las costas y daños que se le sigan de su contravencion; pero si en el mencionado dia no hubiese cumplido con la entera satisfaccion del precio en que ajustaron dicha tierra, no quedará de ningun modo obligado á celebrar la venta ni á restituir la señal que recibió. Por

tanto el espresado T. que se halla presente dijo, que acepta en todo y por todo la referida promesa obligándose á pagar á N. en el día prefijado tantos reales que faltan para el complemento del precio total en que está ajustada la espresada tierra en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, pena de perder la arra que le ha entregado, y de resarcirle los daños y menoscabos que se le causen; y ambos contrayentes dán por celebrada perfectamente la venta, y renuncian la ley 6, título 5, partida 5 y demas, en las cuales se previene que resistiéndose los contratantes á otorgarla, puedan arrepentirse, é igualmente la ley 2, título 1, libro 10, Novísima Recopilación, y los cuatro años que prefine para rescindir el contrato, ó pedir el suplemento á su justo valor, mediante á no haber lesion en el precio en que le ajustaron, y si alguna hay, de la que sea, en poca ó en mucha cantidad, se hacen mútua gracia y donacion perfecta é irrevocable con las firmezas convenientes; renuncian asimismo todas las leyes, fueros y privilegios que les favorezcan, y así lo otorgan y firman, siendo testigos F., F. y J. vecinos de esta villa. (Con arreglo á esta promesa podrá el escribano estender otras, teniendo presentes la naturaleza y cláusulas del contrato que se promete celebrar.)

4. D. F. L., vecino de esta villa, por la presente, en la via y forma que mejor haya lugar en derecho, otorgo: que por mí y en nombre de mis hijos, herederos y sucesores, vendo y traspaso con enajenacion perpétua, á D. M. R., de la propia vecindad, un esclavo que tengo, y adquiri por tal razon. (Se espresará la que sea), llamado P. de T., que es de tal altura, color, edad etc. (Aqui se pondrán todas las señas por donde pueda ser conocido), el cual no padece accidente ni enfermedad pública ni secreta, ni tiene ningun vicio, tacha ni defecto que le impida servir bien, ni ha cometido delito porque merezca pena, ni tampoco está

sujeto, obligado ni hipotecado á deuda ni responsabilidad mia, y asi lo aseguro, y se lo vendo en tanta cantidad (aqui se pondrá la fé de entrega del dinero, ó renunciacion de la ley de Partida que cité en la escritura anterior); y declaro que los tantos reales son el justo precio y verdadero valor del citado esclavo, y que no vale mas ni hallé quien tanto me diese por él, y si mas vale ó valer puede, del esceso en mucho ó poca suma, hago al comprador gracia y donacion pura, perfecta é irrevocable en sanidad con todas las firmezas congruentes; renuncio la ley 12, título 1, libro 10, Novisima Recopilacion que trata de las cosas que se compran, venden ó permutan, y de otros contratos en que hay lesion en mas ó menos de la mitad del justo precio, y los cuatro años que prefija para pedir su rescision ó suplemento á su justo valor, los que doy por pasados como si lo estuvieran: en consecuencia desde hoy en adelante para siempre desisto y me aparto del derecho de patronato, señorío y posesion que en dicho esclavo me pertenece, y todo con las acciones reales, personales y demas que me competen, lo cedo, renuncio y traspaso en el comprador y en quien la suya tenga, para que sea su esclavo, y por tal lo posea, venda, cambie y disponga de él á su arbitrio como cosa suya adquirida con legitimo y justo título, á cuyo fin se lo entrego á presencia de los testigos que se denominarán, y del infrascripto escribano, á quien pido que para título de pertenencia le dé copia autorizada de escritura, con la cual sin mas acto de aprehension, ha de ser visto trasferirsele íntegramente su propiedad y posesion. (Aqui es supérflua la cláusula de constituto, porque el comprador se apodera realmente del esclavo por el acto de su entrega que le hace el vendedor; pero si no estuviere presente, se pondrá dicha cláusula.) Me obligo á la eviccion y sancamiento del espresado esclavo, y á que será cierto y seguro para el comprador, sobre cuyo goce y

disfrute no se le originará pleito, y si se le moviere, lo defenderé á mis espensas en todas instancias hasta ejecutarlo y dejarle en su quieta y pacífica posesion; mas si no pudiere conseguirlo, y por este motivo fuere despojado de él, ó tuviere alguna de las tachas ó enfermedades que aseguré al principio de esta escritura no tenia, le restituire incontinenti el precio que por él ha desembolsado; y todas las costas, daños, intereses ó menoscabos que se le ocasionen (cuyo importe desiero en su juramento, y le relevo de otra prueba) ó el menos valor que tenga por la tacha ó enfermedad, á su eleccion, por la cual me ha de poder ejecutar solo en virtud de esta escritura, y para ella usar de las acciones que le dan y en el término que prescriben las leyes 64 y 65, título 5, partida 5, y no despues, sin perjuicio de las de eviccion y lesion, que quedan en su fuerza y vigor para el mismo fin; y al cumplimiento de todo lo espuesto obligo mis bienes etc.

NOTA. Si el vendedor dice que lo que vende no tiene vicio, tacha ni defecto, ó los oculta al comprador, y este no quiere intentar contra él las acciones redhibitoria y estimatoria, se omitirá la obligacion del vendedor en cuanto á esto, y se obligará el comprador en la aceptacion que ha de contener la escritura, á no usar de ellas, á cuyo fin pondrá el escribano la cláusula que queda estendida anteriormente. Y se le previene que cuando lo vendido es esclavo, caballo, mula ú otro animal, ó mercaderías, ó cosa semejante, ha de renunciar el comprador las leyes 64 y 65, título 5, partida 5, y cuando es heredad ó campo que cria malas yerbas, ó casa, torre ú otro edificio que debe servidumbre ó tributo, la 63 del mismo título y partida.

5. En tal parte, tal dia, mes y año, ante mí el escribano y testigos, N. de T., vecino de ella, otorga: que por sí y á nombre de sus herederos vende

á M., que lo es de tal villa, tantas arrobas de lana merina (ó como fuere), procedida de la pila de su cabaña lanar, fina, trashumante, y esquilmo ó corte que ha de hacer en el mes de mayo próximo venidero, en tal paraje y en dia claro, sól alto, corral barrido, limpio y seco, y no regada, cuya lana ha de ser blanca, buena, lavada (ó sucia enteramente, segun se pactare), y de toda satisfaccion á recibo segoviano, consideradas tres arrobas de añinos por dos de lana, segun costumbre, y pesada arroba por arroba en marco de teja, como lo previene la ley Recopilada (ó con las caidas, peladas, añinos y roña, segun pacten los contrayentes) y se la vende por tantos reales de vellon cada arroba, de que recibe en este acto por parte de paga tanto en tales monedas que contadas los importaron, de cuya entrega doy fé, por haber sido á mi presencia y de los testigos que se nombrarán, y de ellos otorga á su favor la mas eficaz carta de pago que á su seguridad conduzca. Declara ademas que el justo precio de las tantas arrobas de lana son los tantos reales, al respecto de tantos cada una, y que no valen mas ni halló quien tanto le haya dado por ella, y si mas valen 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 ó irrevocable en sanidad, con insinuacion y demas estabilidades conducentes, renunciando la ley 2, tit. 1, lib. 10, Novisima Recopilacion, que trata de lo que se compra ó vende por mas ó menos de la mitad del justo precio, y el término que prescribe para rescindir el contrato, ó pedir suplemento á su justo valor, el que dá por pasado como si lo estuviera. Y desde hoy en adelante para siempre desiste y se 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 admi-

nistracion para que acuda ó envíe persona de su satisfaccion á tal parte, en donde se la ha de entregar ó escogerla, y desechar todo lo que no fuere de legítimo recibo, segun queda pactado, para lo cual se obliga á avisarle ocho dias antes, á tenérsela entregada en tantos de dicho mes y año; si el tiempo lo permitiere; y á no venderla, darla ni enajenarla 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 apremie por todo rigor legal, como asimismo á la solucion de todas las costas y daños que se le causan, 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 espresamente la referida cabaña, con lo que tuviere de aumento entonces, y se impone la pena de tantos reales, en que se dá 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 espresado, entregándose al comprador, y que se pague ó no, ó graciosamente se remita, se lleve á 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 reales que restan para el completo de la tal cantidad, total importe de 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 reales que dió en cuenta y parte de pago, á lo que

quiere ser compelido en la propia conformidad que el vendedor. Por último declara que no vale menos cada arroba; y en caso de que al tiempo del corte tenga menos valor del que se ha dicho, 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 renuncia de la misma ley recopilada y término que prescribe, y se obliga á no reclamarlo; y para ello ambos dan poder á los señores jueces, etc.

6. Sépase por esta pública escritura como yo N., de mi buen grado y cierta ciencia, vendo y traspaso á M., vecino de T., presente y aceptante, para sí y los suyos, los derechos que tengo y me competen para recibir de F. y P., administradores de tal administracion en que los instituyó J., la suma de tantos reales, moneda corriente por otros tantos que éste en su testamento ante D., escribano, con tal fecha, etc., para en el caso de su matrimonio legó á B., soltera, la que por razon de nuestro futuro enlace me constituyó los derechos para la percepcion referida, mediante escritura nupcial ante Z., escribano, á tantos etc.; cuya venta firmó por el justo precio de tantos reales, moneda corriente; lo que confieso haber recibido de dicho J. real y efectivamente en moneda de plata de buena calidad, contados en mi presencia y en la de los testigos, de que doy fé, y otorgo de dicha cuantia carta de pago en forma. Y en razon de lo susodicho, constituyo al dicho M., en mi lugar, representacion y veces, cediéndole todas las acciones que por dicha causa puedan pertenecerme; queriendo que esta escritura se haga notoria á dichos administradores para que cumplan y paguen con la propia justificacion que á mi persona misma. Protesto que no he de quedar ni quedo obligado á la eviccion ni saneamiento en orden á lo referido, sino en el caso de causa y hecho propio; y

siendo requerido entonces tomaré la defensa á costa y diligencia mia; y no pudiendo sanear al acreedor, le pagaré llanamente la dicha cantidad, ó lo que de ella hubiere dejado de percibir, con mas las costas ocasionadas y que se ocasionen; y para su cumplimiento obligo mi persona y bienes habidos y por haber, y doy poder á las justicias, etc.

7. En tal parte á tantos de tal mes y año ante mí el escribano y testigos, N. de T. 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 dá en venta real y enagenacion perpétua, para siempre jamás á B. de C., vecino de tal lugar, y á los suyos, tantos mil reales de principal de censo al quitar con réditos de tres por ciento al año, que le pertenecen segun consta de la escritura que otorgó á su favor F. en tal parte, tal dia, mes y año, ante tal escribano, hipotecando especialmente á su responsabilidad tales bienes con obligacion de pagarle tanto de réditos anuales á dicho respecto y á tales plazos: cuyo censo está libre de todo gravámen especial, general, tácito y espreso, y se lo vende por los tantos reales que importa su capital, y recibe de su mano en este acto en tales monedas á mi presencia, de que doy fé. 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 á no volverlos á pedir, ni otra persona en su nombre, pena de restituirlos con mas las costas; y en su consecuencia se desiste y aparta, y á sus herederos y sucesores, de la propiedad, posesion y otro cualquier derecho, que á dicho censo le corresponde, y lo cede, renuncia y traspasa con las acciones reales, personales, útiles, mistas, 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 aprehenda de él la real tenencia y posesion, perciba y cobre íntegramente desde hoy sus réditos á los plazos estipulados en la escritura primordial de su ereccion ; hasta que se quite y libere , y entonces 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 fé: formaliza á su favor esta , de la cual me pide le dé cópia autorizada; y con ambas, sin otro acto de aprehension , ha de ser visto haberla tomado , aprehendido y trasferidosele , y en el ínterin 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 prelación, 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 precios 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 espensas 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 haya desembolsado y réditos que á la sazón se le deban , con mas todas las costas , gastos, perjuicios y menoscabos que se le causen, deferi-

da su liquidacion en la relacion jurada de quien sea parte legitima para su percibo, sin que necesite de otra prueba, pues de ella la releva en forma. Quiere ademas y consiente que esta escritura se note y prevenga en el protocolo de la censual, 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, etc.

8. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. N., vecino de ella, dijo: que le pertenece en posesion y propiedad un juro de tantos maravedís de principal, y tantos de renta anual, situado en la de salinas de tal parte, en cabeza de F., á cuyo favor el señor rey don Felipe IV espidió privilegio en el real sitio de tal, á tantos de tal mes y año, firmado de su real mano, y refrendado de D. F., su secretario, de que se tomó la razon en tales oficinas; que tiene tratado venderlo á B. C. vecino de tal lugar, y para ello impetró la licencia de S. M., que me entrega original para documentar esta escritura é insertarla en sus traslados, y su literal tenor es el siguiente. (Aqui la licencia.) Y usando de la preinserta licencia (que concuerda con la que está en el protocolo de esta escritura de que doy fé), en la mejor forma que haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete, otorga: que por sí y en nombre de sus hijos, herederos, sucesores, y de quien de ellos hubiere titulo, voz y causa en cualquier manera, vende y dá en venta real y enagenacion perpétua al referido B. C., y á los suyos, tantos maravedís de renta anual, y tantos de capital del espresado juro, el cual está libre de todo gravámen como lo asegura; y se lo vende por tantos reales, los mismos que importa su capital. (Aqui se pondrá la fé de entrega ó renunciacion de sus leyes, y

luego proseguirá de esta suerte.) Y se desapodera, desiste, y aparta de la propiedad, posesion, título, voz, recurso y otro cualquier derecho que al citado juro le corresponde, y lo cede, renuncia y traspasa con las acciones reales, personales, útiles, mistas, directas y ejecutivas en el mencionado B. C., á quien confiere poder irrevocable con libre, franca y general administracion, para que tome y aprehenda judicial ó estrajudicialmente su posesion, y lo goce, posea, cambie, enajene, use y disponga de él á su eleccion, como de cosa suya adquirida con justo título; y para que no necesite tomarla, le entrega en este acto á mi presencia, de que igualmente doy fé, el privilegio original con todos los instrumentos que acreditan su pertenencia, de los cuales se omite la relacion por evitar prolijidad; y formaliza á su favor esta escritura, con la cual sin mas acto de aprehension ha de ser visto haberla tomado y trasferidosele, y en el ínterin se constituye su tenedor y precario poseedor, y le confiere igual poder para que acuda á las espresadas oficinas y presente en ellas dicho privilegio con la copia original de esta escritura, á fin de que se tilde y borre el nombre del otorgante, de todos los libros en que está sentado, y tomada la razon, se siente y ponga en su lugar el suyo como legitimo verdadero dueño, y desde hoy le acudan con la renta que debe pagarse anualmente, la que perciba íntegra, y llegado el caso de su redencion, los tantos maravedis de su capital sin desfalco; y se obliga á su eviccion, seguridad y saneamiento, etc. (Proseguirá la cláusula de eviccion, como en la venta de censo, escepto lo que habla de notas, que se ha de omitir, y luego se pondrá la obligacion general, comision y renunciacion, como en las escrituras prece-dentes.) Si se quisiere hacer relacion de los títulos de pertenencia del juro, se pondrá en el lugar correspondiente, con arreglo á la escritura de venta. Las

de venta de efectos de villa requieren las mismas cláusulas que las de juros, pero no es necesaria la licencia que en la de estos, y en cuanto á su relacion é introduccion los mismos títulos servirán de norte y regla al escribano para hacerla.

9. En tal parte, tal día, mes y año, ante mi el escribano y testigos N. de T., vecino de ella, dijo: que vende y dá en venta real y enagenacion perpétua, por juro de heredad, á B. C. de la propia vecindad, el oficio de escribano público de tal ciudad, que le pertenece en posesion y propiedad, con todos sus protocolos de escrituras públicas, pleitos civiles y criminales, y demas papeles concernientes, por libre de todo gravamen, y por tantos mil reales que le entrega en este acto, en tales monedas, á mi presencia y de los testigos infrascritos, de que doy fé. Como pagado y satisfecho real y efectivamente de ellos, formaliza á favor del comprador la mas eficaz carta de pago que á su resguardo y seguridad conduzca: y declara que los tantos mil reales son el justo valor del referido oficio, y que no vale mas, ni halló quien tanto le diese por él, y si mas vale ó valer puede, del esceso en poca ó mucha suma hace á favor del comprador gracia y donacion inter vivos, pura, perfecta é irrevocable, con insinuacion y demas firmezas legales, y renuncia la ley 2. título 1, libro 10, Novísima Recopilacion, que trata de lo que se compra, vende ó permuta por mas ó menos de la mitad del justo precio, y los cuatro años que prefija para rescindir el contrato, ó pedir suplemento á su verdadero valor, los que dá por pasados, como si lo estuvieran. Y desde hoy para siempre se desiste y aparta, y á sus herederos y sucesores, de la propiedad, sucesion, título, voz, recurso y otro cualquier derecho que le pertenece al mencionado oficio, y todo lo cede, renuncia y traspasa en el comprador, á quien confiere poder irrevocable con libre franca y general admi-

nistracion; para que de su autoridad, ó judicialmente, tome la posesion del citado oficio, que en virtud de esta escritura le corresponde; y para que no necesite tomarla judicialmente, formaliza á su favor este instrumento, del que me pide le dé copia autorizada, con la cual sin otro acto de aprehension ha de ser visto haberla tomado, aprehendido y transferidosele, y entretanto se constituye su inquilino, tenedor y precario poseedor en legal forma. Y por quanto el espresado oficio tiene la calidad precisa de renunciarse, para que S. M. (ó tal ciudad, á quien por real concesion toca su provision) haga merced de él al comprador, y se le libre el título competente, se obliga á renunciarlo siempre que lo pretenda, previniendo que si despues de renunciado no viviere los veinte dias que prescribe la ley 4, título 8, libro 7, Novísima Recopilacion, y por esta causa se perdiera ó cayera en el fisco; ha de ser por su cuenta y riesgo, y no del comprador, el cual quiere el otorgante pueda compelerle por todo rigor legal á la restitution de los tantos reales que por él desembolsó y de las costas y perjuicios, que bajo de juramento que le desfiere declara haberle causado; y para evitar el daño que pueda ocasionarle el defecto de renuncia, sin perjuicio de constituir la separada, como corresponde, lo hace desde ahora con todas las cláusulas y estabilidades que exige el derecho para su validacion, y quiere que la tenga y se estime como hecha con ellos sin reservacion; pero si viviere los veinte dias, y por no presentarla ante S. M., ó en el ayuntamiento de dicha ciudad, ó no tomar la posesion del oficio, ó no sacar el título y aprobacion dentro del término prevenido por leyes de estos reinos, ó por otro motivo que no dependa del otorgante, cayere en comiso; ha de ser de cuenta del comprador, y no poder reclamar contra el vendedor ni sus herederos en tiempo alguno: y si lo hiciere no sea admitido en juicio ni

fuera de él. Y en los términos propuestos se obliga á su evicción, seguridad etc. (Proseguirá con la escritura de venta.) Se previene que si el oficio no tiene la calidad de renunciarse, deben omitirse las cláusulas de renuncia, y entonces será una venta llana. Si el oficio fuere de otra clase, no se ha de hablar de protocolos ni papeles, y si solo de lo concerniente á él, de lo que instruirán al escribano sus títulos, que deberá tener presentes para la formación de la escritura.

10. En tal parte, tal dia, mes y año, ante mí el escribano y testigos N. de T., vecino de ella, dijo: que vende á B. C., que lo es de tal lugar, un caballo suyo propio, de tal edad, altura y color (se espresarán las demas señas que tenga) ensillado y enfrenado (ó sin freno ni silla, segun se pactare), sin tacha ni vicio que impidan servirse de él, por tantos reales. (Aquí se pondrá la fé de entrega y renunciacion de sus leyes.) Y declara que los tantos reales son el justo y verdadero valor del referido caballo, y que no vale mas ni halló quien le haya dado tanto por él, y si mas valiere, del esceso 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, título 1, libro 10, Novísima Recopilacion, y los cuatro años que concede para pedir rescision del contrato, ó que se supla su justo valor, los que dá por pasados como si lo estuvieran; y desde hoy en adelante para siempre se desiste, y aparta de la propiedad, posesion y otro cualquier 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 cosa suya adquirida con legitimo título, á cuyo fin se lo entrega, y me pide que de esta escritura le dé copia autorizada, con la cual y con dicha entrega ha de ser visto habérsele trasferido conforme á derecho la posesion

del mismo, y se obliga á que sobre su propiedad y disfrute no se le moverá pleito, ni descubrirá vicio, tacha ni defecto alguno, y si se le moviere ó descubriere etc. (La ley 65, título 18, partida 3, trae entendida esta escritura.) Si se vende la bestia con todas sus tachas y propiedades malas ó buenas (que llaman á estilo de feria ó mercado) llevará aceptación 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 solo se obligará el vendedor á la evicción 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 espresará en la escritura, para evitar disputas.

11. En tal parte, á tantos de tal mes y año, el señor D. F. T., juez de primera instancia de este partido, por ante mí el escribano público del número de esta poblacion y competente número de testigos, dijo: que en su juzgado se han seguido autos ejecutivos á instancia de N. de T., vecino de..... contra S. de T. por cobranza de tanta cantidad de reales, y habiéndose despachado la ejecucion, y embargado una casa (ó los bienes raíces que fueren), se siguieron las actuaciones judiciales por todos sus trámites hasta recaer sentencia de remate y seguirse la via de apremio; y no habiendo satisfecho el deudor la espresada suma, fue justipreciada dicha casa y sacada á pública subasta en tal fecha, quedando rematada á favor de A. de T. Consiguiente á ello se intimó al deudor que otorgase la competente escritura de venta; mas no habiéndolo verificado, se proveyó auto en tal fecha, mandando que judicialmente se procediera á su otorgamiento, sacándose testimonio de lo conducente

de los autos para documentar esta escritura é insertarlo en sus traslados, el cual se une cosido al principio de ella, y cuando se dé alguna copia, se insertará en este lugar, y su tenor es el siguiente: (Aquí el testimonio.) En su consecuencia y para que tenga efecto dicho proveido, usando dicho señor juez de la real jurisdiccion que ejerce, y de las facultades que le conceden las leyes del reino, en aquella via y forma que mas haya lugar en derecho, por la presente otorga en nombre del citado deudor, sus hijos, herederos y sucesores, presentes y futuros que vende al citado rematante la espresada casa que linda... (Aquí los linderos) con todas sus servidumbres y pertenencias, para sí, sus herederos y sucesores, estando libre de todo gravamen, hipoteca y tributo (ó con los que tuviere) por la cantidad de tantos réales que tiene entregados en virtud del citado remate, de la cual otorga recibo en toda forma. Y desde la fecha de esta escritura para siempre desiste y aparta al referido F. y sus herederos y sucesores del derecho, accion y dominio que tenia en dicha finca, que adquirió de... (Aquí el trato por donde haya pasado al actual poseedor), y los cede y traspasa el citado comprador judicial, con la eviccion, seguridad y saneamiento necesarios, dándole poder cumplido para que judicial ó extrajudicialmente tome posesion de dicha casa. Y dicho señor juez, como vendedor, á nombre del dueño de ella, le obliga, y á sus herederos y sucesores, á la eviccion y saneamiento de la venta, y á que en todo tiempo le será asegurada y no se le pondrá pleito sobre su propiedad ó posesion, y si se le pusiese algun embarazo sobre su disfrute, luego que llegue á noticia del anterior dueño ó sus sucesores, saldrán á la voz y defensa del litigio que le fuere movido, y á su costa le seguirán hasta dejar al comprador y sus sucesores en quieta y pacifica posesion, y en su defecto, le devolverán la cantidad de esta venta con las

costas, daños y perjuicios que se le siguiesen, y el aumento de precio que por el tiempo ó por la industria hubiese recibido la finca. Y estando presente el comprador, á quien doy fé conozco, habiendo oido y entendido lo espuesto, dijo: que acepta ésta escritura en su favor como en ella se contiene, y recibe comprada dicha casa por el referido precio. Tanto el señor juez en nombre del vendedor, como el comprador en el suyo, confiesan y declaran que el justo precio y valor de la casa es la citada cantidad en que ha sido vendida en pública subasta, y en el caso que valga mas ó menos, sea en poca ó mucha cantidad, se hacen gracia y donacion irrevocable é inter vivos, con la insinuacion necesaria, sobré lo cual renuncian la ley del ordenamiento real, hecha en las Cortes de Alcalá de Henares, la cual trata de las cosas que se compran ó venden por mas ó menos de la mitad del justo precio, y los cuatro años que en dicha ley se señalan para pedir la rescision ó la reduccion del contrato al justo precio. Y al cumplimiento y firmeza de esta escritura el citado señor juez, obliga los bienes y rentas del mencionado deudor y los de sus hijos, herederos y sucesores, y el comprador los suyos y los de las personas que les sucedan. Asi lo otorgaron y firmaron, á quienes yo el escribano doy fé conozco, siendo presentes F., N. y S. de esta vecindad, que concurrieron en clase de testigos.

12. En tal parte, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y los testigos que se mencionarán, pareció F. de T., vecino de ella, y dijo: que S. de T. vecino de... por escritura que otorgó ante mí (ú otro escribano del número) en tal dia, mes y año le vendió una casa de su propiedad, situada en tal parte, con tales linderos, por tanta cantidad, con la especial condicion de poder recuperarla dentro de tal tiempo, cuya facultad se reservó, como resulta de la espresada escritura; y estando para finalizar el espres-

sado término que se fijó para su recuperacion, ha requerido estrajudicialmente (ó judicialmente) al otorgante á que le restituya la espresada finca, pues está pronto á entregarle los tantos reales que desembolsó por ella, á lo que ha condescendido en virtud de la condicion estipulada en dicha escritura; y cumpliendo con ella en la via y forma que mejor corresponda, otorga: que retrovende y restituye al espresado F. la mencionada finca, en la misma forma que el otorgante la compró, con todas las cláusulas de traslacion de pleno dominio que en la misma escritura se contiene, y si por este documento que original con los demas títulos de pertenencia le entrega, de que yo el escribano doy fé, y por el tiempo que ha poseido dicha finca, hubiere adquirido algun derecho á ella; lo cede y trasfiere á favor del citado S. de T., mediante á recibir de él en este acto la espresada cantidad que el otorgante le dió por ella, en tal clase de moneda (si la entrega hubiese sido anterior al acto del otorgamiento, se pondrá la renuncia de la ley 9, ff. 1, Part. 5, como en las demas escrituras); y formaliza á su favor la escritura de retroventa, cesion é integra restitucion, con todas las cláusulas por derecho necesarias para su estabilidad y resguardo, sin quedar obligado á su eviccion y saneamiento, en atencion á no haber sufrido menoscabo alguno, ni haberle impuesto ningun gravámen mientras ha estado en su poder; y si este apareciere, quiere y consiente ser apremiado á indemnizarle y exonerarle de él, y á satisfacerle su importe, y las costas y perjuicios. El referido S. de T. que está presente, acepta esta escritura, se dá por entregado de la venta y títulos de pertenencia de dicha finca, y confiesa que esta no tiene desmejora alguna; por haberla hecho reconocer por inteligentes á su satisfaccion, y hallarse en el mismo estado en que estaba cuando la vendió al espresado F. de T.: por lo que le dá por libre de to-

da responsabilidad, se obliga á no reclamar esta escritura, aunque se descubra despues en la finca algun daño de poca ó mucha entidad; y si lo hiciere, consiente no ser oido, y que se le compela á su cumplimiento. Y á la observancia de este instrumento ambos otorgantes, á quienes yo el escribano doy fé conozco, obligan sus bienes presentes y futuros, y lo firman, siendo testigos J., M. y S. todos de esta vecindad.

15. Estádo en tal sitio, término y jurisdiccion de esta villa de tal, á tantos de tal mes y año N. de T., vecino de ella, á quien pertenecieron las tierras contenidas en la escritura de venta precedente, dió á B. C., 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 todas las demas; y en señal de verdadera posesion entró en ella el comprador, paseó por su recinto, é hizo otros actos posesorios sin contradiccion de persona alguna; y de haberla tomado quieta y pacíficamente el comprador, pidió testimonio para su resguardo: y el vendedor requirió por ante mí á R. A., 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 dia 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 fé conozco, siendo testigos, etc.— 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, etc.; y el requerimiento á los inquilinos, si los tuviese entonces, será como el de arriba, y en su defecto se pondrá en diligencia separada; y si la posesion fuere de una finca sola, se omitirá la espresion

en voz y en nombre de todas las demas, que contiene la antecedente.

14. La posesion judicial se dá 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 estiende en estos términos: «Por presentados (ó exhibidos), los documentos que se refieren: por lo que de ellos resulta se dá á esta parte, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, la posesion real, actual, corporal ó cuasi de (aqui se espresará lo que sea) con el goce de sus frutos, regalía y aprovechamiento desde tal dia inclusive (el que sea) siguiente á el en que falleció F. (ó en que se celebró la venta de tal casa, ó se la donó, ó lo que fuere), y obligacion de cumplir sus cargas (si las tuviere; y sino, se ha de omitir esta espresion), y en ella se le ampare y defienda; impónese la pena de cincuenta mil maravedis para la cámara á quien se la perturbare sin vencerle primero en juicio; requiérase á las personas que deben contribuirle con sus rentas, lo ejecuten, y no á otra, bajo la pena de volverlas á pagar haciendo lo contrario, para lo cual se confiere comision á cualquier alguacil de este juzgado y escribano de S. M. Dénse á esta parte los testimonios que pida para su resguardo, y devuélvansele los documentos presentados. El señor D. F., juez de primera instancia de esta villa de tal, lo mandó á tantos de tal mes y año, y firma.»

15. En tal villa, á tantos de tal mes y año, por ante mí el escribano, F., alguacil de su juzgado, en virtud de la comision que por el auto anterior le está conferida, dió á N. S. vecino de ella, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, la posesion real, actual, corporal ó cuasi en forma; de tal casa, sita etc. (Aqui se espresarán calle y linderos) con el goce de sus alquileres y aprovechamientos desde tal

dia en que consta habérsela vendido F. 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 amparó, defendió, é impuso para la cámara la pena de veinte mil maravedís que contiene el auto mencionado, á quien se la perturbe sin vencerle primero en juicio; y de haberla tomado quieta y pacíficamente, pidió testimonio para su resguardo; y firma con el citado alguacil, siendo testigos F., F. y F., vecinos de esta villa, de que doy fé.

NOTA. En los autos de 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, hubiere algun otro llamado, que sea preferido por la proximidad de parentesco, ó por otro motivo; lo que no sucede cuando precede conocimiento de causa en juicio contradictorio, como en las tenutas, en las cuales el que no parece dentro de los seis meses primeros siguientes al dia de la vacante, solo tiene accion á litigar la propiedad, y aquel á cuyo favor se declaran, hace suyos los frutos vencidos. No se ha puesto pena en la posesion estrajudicial, porque nadie puede imponerla á otro, sino la ley, ó el juez, como ministro ejecutor de ella y único que tiene potestad para hacerlo.

16. F. de tal, escribano público del número de esta poblacion, doy fé que en ella, á tantos de tal mes y año, se ha otorgado ante mí una escritura de venta de una casa (ó de la finca que sea), situada en esta villa (ó ciudad) con tales linderos, por M. de T. de la misma vecindad, dueño de ella, á favor de S. de T.

vecino de tal parte, en precio de tantos reales; de cuya cantidad se han deducido tantos reales por razon del capital de censo impuesto sobre dicha finca (si en efecto estuviere gravada con esta imposicion) segun asi aparece de los títulos de pertenencia, habiendo entregado el comprador tanta cantidad líquida, segun aparece de dicha escritura de venta, á que me remito. Y para que pueda pagarse el derecho de alcabala segun corresponde, doy el presente, que signo y afirmo en tal parte á tantos de tal mes y año. El vendedor satisface la alcabala y recoge la correspondiente carta de pago de la respectiva oficina de rentas, si la hubiere en el pueblo, y sino del alcalde, que es el que recauda este impuesto; cuyo documento se une al protocolo é inserta en la copia, ó se pone de él testimonio ó nota en el registro, despues de las firmas de los otorgantes y del escribano, entregándolo al comprador, que es en quien debe obrar en el caso de no unirse al protocolo, para conservarlo con los títulos de propiedad, y poder acreditar en todo tiempo habersé satisfecho dicho derecho. En este último caso el comprador firma el recibo de la carta de pago, para resguardo del escribano. En la corte ademas del testimonio espresado debe darse otro para la contaduría de la real casa de aposento, en los términos siguientes. «F. de T., escribano de S. M. y del número de esta muy heroica villa, certifico y doy fé; que en el dia tantos por ante mi (ó por ante el escribano real y del colegio de esta corte S. de T., y para protocolizar en mi oficio) se ha otorgado por M. de T., vecino de esta villa, escritura de venta de una casa (ó de lo que sea) con tales linderos, la cual tiene sobre si tales gravámenes, inclusa la carga de aposento; habiendo entregado el comprador la cantidad líquida de tantos reales. Dicha casa perteneció anteriormente á F. N. y B. (por lo menos tres sucesiones), y actualmente se ha vendido con dicha

carga de aposento (ó sin ella) á N. de T. en la espresada cantidad, segun todo mas por menor aparece de los titulos de propiedad á que me remito; y en fé de ello doy el presente que signó y firmo en Madrid, á tantos etc.» Con este testimonio y la copia de la escritura pasa el comprador á la oficina ó contaduría de la real casa-aposento, donde se toma la razon á continuacion, ó al pie del signo del escribano numerario. Esta toma de razon se inserta en el registro de la escritura de venta, despues de las firmas del otorgante y del escribano; y para que esto no se omita, conviene que el escribano antes de entregar la copia al comprador, pase él mismo para que se tome la razon en dicha oficina.

17. F. en nombre de N., vecino de etc. de quien presento poder ante vd. como mas haya lugar en derecho pongo demanda á P., de la misma vecindad y digo: que mi poderdante le compró en tal tiempo tales fincas, con tales linderos, en tanto precio, del que se dió por entregado, como acredita la escritura que tambien presento; y mediante á que rehusa ahora dejar á mi poderdante libres y desembarazadas aquellas con la entrega de los titulos de su pertenencia:

A V. suplico que habiendo por presentados los referidos instrumentos y por admitida esta demanda, se sirva condenar al mencionado P. á que entregue á mi poderdante las mencionadas fincas con sus respectivos titulos y rentas caidas desde el dia en que se celebró el contrato. Pido justicia y costas.—Auto.—Traslado.

18. F. en nombre de N., vecino de esta corte, de quien presento poder, ante vd., como mas haya lugar en derecho, pongo demanda á S. de este mismo vecindario, y digo: que mi poderdante le vendió en tal dia de tal mes y año, tal heredad, sita, etc. por tanta cantidad que habia de satisfacer en tal tiempo, como consta

de la escritura que tambien presento: pero sin embargo de que mi poderdante le ha entregado aquella, y de haberse pasado el tiempo, no ha tenido efecto lo estipulado. Por tanto:

A V. suplico, que habiendo por presentados dichos documentos, y admitiendo esta demanda, se sirva condenar al mencionado S. al pago de la espresada cantidad. Pido justicia y costas.—Auto.—Traslado.

19. F. en nombre de N., vecino etc., de quien presento poder, ante vd. como mas haya lugar en derecho pongo demanda á E. del mismo vecindario, de nulidad del contrato de venta que celebró con mi poderdante, de tal finca, en tanta cantidad, en tal tiempo, y digo: (se refiere el hecho). Por tanto:

A V. suplico, que habiendo por presentado el poder, y admitiéndome esta demanda, se sirva declarar por nulo el espresado contrato, y en su consecuencia condenar al referido E. á que entregándose en la mencionada finca, restituya á mi poderdante el precio en que se hizo su venta. Pido justicia y costas.—Auto.—Por presentado el poder y por admitida esta demanda, y traslado.

19. F. en nombre de N., vecino de esta villa de quien presento poder, ante vd. como mas haya lugar en derecho pongo demanda á D. de la misma vecindad, de rescision del contrato de venta que celebró con mi poderdante, de tal heredad, en tal tiempo y en tanta cantidad, y digo: (refiérese el caso). Por tanto:

A V. suplico, que teniendo por presentado el poder, y admitiéndome esta demanda, se sirva condenar al mencionado D. á que restituya á mi poderdante la espresada cantidad en que por mas de su valor le vendió dicha heredad, ó la consignacion formal de lo que percibió, entregándose en ella. Pido justicia y costas.—Auto.—Traslado.

21. F. en nombre de N., vecino de esta córte, de quien presento poder, ante vd. como mas haya lugar en derecho, digo: que S. de este mismo vecindario, vendió á mi poderdante tal caserío en tanto, obligándose á su eviccion y saneamiento segun acredita la escritura que tambien presento: mediante lo cual, y de que en el dia de hoy se ha hecho saber á mi poderdante una demanda de reivindicacion de aquella finca, puesta por M., para que pare al referido S. el perjuicio á que hubiese lugar:

A V. suplico que habiendo por presentados los referidos documentos, mande se le cite en la forma ordinaria, haciéndole saber el estado de la causa para que tomándola á su cargo la siga y defienda á su costa; hasta poner á mi poderdante en la quieta y pacífica posesion de dicho caserío, con apercibimiento.—Pido justicia y costas.—Auto.—Como se pide.

22. F. en nombre de N., vecino de esta córte, de quien tengo presentado poder, ante vd. como mas haya lugar en derecho, pongo demanda á S. de este mismo vecindario y digo: que habiéndole comprado mi poderdante en el año de tantos, tal caserío, en tanta cantidad segun resulta de la escritura que presento, le puso M. demanda de reivindicacion en este juzgado y por el propio oficio, donde obtuvo sentencia favorable en tantos, que despues confirmaron los señores de la audiencia, á cuya consecuencia se despojó á mi poderdante de dicha finca, y satisfizo las costas de ambas instancias, que ascendieron á tanto. En esta atencion, y en la de que aunque mi poderdante citó de eviccion en tiempo al mencionado S. para que saliese á su defensa, no pudo conseguir lo hiciese, como resultará de los autos.

A V. suplico, que teniendo por presentados los referidos documentos, y por admitida esta demanda, se sirva condenarle á que dé á mi poderdante otro

casario tan bueno como el vendido, con los correspondientes frutos, satisfaciéndole además todos los perjuicios y costas. Pido justicia.—Auto.—Traslado.

25. F. en nombre de N., vecino de esta corte, y tutor de M., hijo menor de R., ya difunto, ante vd. como mas haya lugar en derecho, digo que entre los bienes adjudicados á dicho menor por fallecimiento de su padre, lo fué una casa sita en tal calle que por su antigüedad necesita para su conservación de considerables reparos, á los cuales no alcanzan ni sus réditos ni las facultades del menor, por lo cual es muy útil venderla y destinar su valor á otras cosas fructíferas. Por tanto:

A V. suplico que habiendo por presentado el poder, me admita informacion que ofrezco hacer incontinente al tenor de este escrito, y hecha la bastante se sirva mandar se subaste por el término ordinario dicha casa, y se reciban las posturas que se hagan á ella, desfriendo á su tiempo al remate en el mejor postor, concediendo á mi poderdante la correspondiente licencia para otorgar la escritura de venta, é interponiendo su autoridad y decreto judicial en todo. Pido justicia.—Auto.—Dé la informacion, y hecha autos.

24. F. en nombre de B., vecino de esta ciudad, de quien presento poder ante vd. como mas haya lugar en derecho, pongo demanda á S. de este mismo vecindario, y digo: que habiendo fallecido en el año tantos R., padre de mi poderdante, dejándole por su tutor y curador á F., se le discernió el cargo en la forma ordinaria; y debiendo en su cumplimiento cuidar de los bienes de su menor como un diligente padre de familia, lo hizo tan al contrario, que sin necesidad, utilidad ni la licencia judicial correspondiente, vendió al referido S. tal heredad, sita aquí ó allí, por tanta cantidad, valiendo dos terceras partes mas. Por tanto:

A V. suplico que habiendo por presentado el poder, y por admitida esta demanda, se sirva declarar por nulo en un todo el espresado contrato, y consiguientemente condenar á S. á que restituya á mi poderdante la heredad con los frutos que haya producido desde su injusta ocupacion hasta la real entrega. Pido justicia y costas.—Auto.—Traslado.

Provincia de...

Derecho de hipotecas.

Mes de...

de 184...

Partido de...

272

ESTADO ó nota que forma el escribano de hipotecas de dicho partido, de las tomas de razon que ha verificado en el referido mes, con expresion de sus fechas, nombres de los otorgantes, valor de las fincas y demás que se expresaren, segun lo mandado en la Real Instruccion de 29 de Julio de 1830.

Nombre de los escribanos originarios.	Fechas de sus instrumentos.	Nombre del dueño de la finca.	Clase de esta.	Capital. Reales vn. mrs.	Réditos. Reales vn. mrs.
D. F. de T. D. Fulano, etc.	23 Octubre 1844. etc.	D. F. de T. etc.	Un molino harinero. etc.	95,500 etc.	3,256 29 etc.

Fecha y firma.

NOTA. Cuando en las escrituras no se designe ni el capital ni los réditos de las propiedades, se dejarán en blanco sus correspondientes casillas.

TITULO XXVII.

De los retractos.

CAPITULO I.

De la naturaleza del retracto gentilicio, y de las personas á quienes compete.

1. ¿Qué se entiende por retracto y qué por derecho de tanteo?
2. Diferentes especies en que se divide el retracto.
3. ¿A qué personas compete el retracto gentilicio?
4. De este derecho puede usar el hijo ó descendiente heredado.
5. Corresponde tambien este derecho á los clérigos y demás personas que disfrutan fuero eclesiástico tanto en're si mismos como interviniendo legos.
6. El retracto gentilicio no compete al heredero extraño del próximo pariente que falleció dentro del tiempo en que podía retraer la finca vendida, á no ser que el difunto hubiese de-
7. jado contestado el pleito. Si el dueño de una finca patrimonial ó abolenga quisiere venderla por dinero de contado á un extraño y algun pariente dentro del cuarto grado quisiere retraerla tambien, debe este ser preferido por el tanto al extraño.
8. El pariente podrá retraer cuando el dueño de la finca patrimonial ó abolenga la dá á censo reservativo.
9. El pariente mas cercano del vendedor es preferido al mas remoto, debiendo considerarse esta proximidad de parentesco con relacion al vendedor.
10. La computacion de grados en los retractos, debe ser civil.

1. Retracto es el derecho concedido á ciertas personas por ley, costumbre ó pacto para redimir ó comprar la cosa que habia sido vendida á otro, pagando el mismo precio en que se vendió al primero. Derecho de tanteo es el que compete á ciertas personas para ser preferidas en la venta á otro cualquier comprador, pagando el precio estipulado. De estas

definiciones aparece que el retracto es distinto del tanteo, puesto que aquel es la rescision de una venta, y este no es mas que la preferencia en ella.

2. Los retractos son de dos especies; *gentilicio* ó de *consanguinidad*, y de *sociedad ó comunidad*. Retracto gentilicio es el derecho que tienen los parientes del vendedor dentro del cuarto grado, para redimir los bienes raices de sus mayores por el mismo precio en que fueron vendidos. El retracto de sociedad ó comunion puede ser de varias clases segun pertenece al socio, comunero ó participe en el dominio de alguna cosa (1), al señor del dominio directo, al superficiario y al enfitéuta; de todas estas especies de retractos trataremos en su respectivo lugar.

3. El retracto gentilicio compete á los hijos y parientes legítimos dentro del cuarto grado por su orden, sin distincion de agnacion, cognacion, sexo ni edad; y sin que el doble vínculo dé preferencia alguna sobre el parentesco sencillo (2). Si dichos hijos ó parientes fueren menores, podrán usar de este derecho sus tutores y curadores; y si estuvieren ausentes, sus apoderados con poder especial para ello (3). Tambien tienen facultad para retraer los hijos naturales, pues la disposicion legal apoyada en el derecho natural, en la sangre y en la equidad, los comprende en todo aquello que no sea incompatible con la dignidad ó cualidad de la persona. Pero de ninguna manera compete este derecho á los espurios, incestuosos y de dañado ayuntamiento, porque como no son consanguíneos ciertos, no se reputan por individuos

(1) L. 55, tit. 5, P. 5; y Leyes 8 y 9, tit. 13, lib. 10, N. R.

(2) L. 13, tit. 10 del Fuero Real, aunque el señor Sala en su Ilustracion del Derecho Real de España la supone corregida por la ley 7, tit. 11, lib. 5, N. R.

(3) Leyes 1, 2 y 4, tit. 13, lib. 10, N. R.

de la familia de los que se dicen ser sus ascendientes.

4. Igualmente podrá usar de este derecho el hijo ó descendiente desheredado con causa legítima; porque aunque por la desheredacion se le escluye de la sucesion, y se le considera como un extraño, no pierde sin embargo por esta circunstancia los primordiales derechos de la sangre, en virtud de los cuales le compete el retracto. Lo mismo debe entenderse con respecto al hijo que renunció con juramento la sucesion á los bienes de su padre ó ascendiente, pues por esta renuncia no se abdican los derechos de la sangre, ni deja de ser de la familia, ni puede presumirse que quiso renunciar el derecho de retracto, sino únicamente la gratuita y universal sucesion que la ley le concede.

5. Corresponde tambien este derecho á los clérigos y demas personas que disfrutan fuero eclesiástico, tanto entre sí mismos como interviniendo legos; y asi el clérigo podrá retraer los bienes que vende su pariente ó socio seglar, y este los de aquel, debiéndole el eclesiástico ser demandado ante su juez, cuando se retrae de él la cosa.

6. Siendo el retracto gentilicio un derecho personal, no compete al heredero extraño del próximo pariente que falleció dentro del tiempo en que podia retraer la finca vendida, á no ser que el difunto hubiese dejado contestado el pleito, y practicado todas las diligencias necesarias para conseguir el retracto; en cuyo caso deberá ser admitido. Asi, pues, será nula la cesion que se haga de este derecho á favor de un extraño, bien que si se hiciere á favor de un pariente dentro del cuarto grado, valdrá sin perjuicio del mas cercano.

7. Supuesto lo dicho, si el dueño de una finca patrimonial ó abolenga, quisiere venderla por dinero de contado á un extraño, y algun pariente suyo dentro del cuarto grado pretendiere retraerla, es prefe-

rido por el tanto al comprador extraño. Si dos ó más parientes de un mismo grado quisieren la cosa, deben dividirla, y si no admitiese cómoda division, se quedará con ella el que ofreciese mayor precio; y si la oferta fuere igual será preferido el que antes hubiere acudido á retraer. No es necesario que este retraiga la cosa antes de efectuarse la venta; pues bastará que se presente dentro del término legal, del cual hablaremos en el capítulo siguiente, y que satisfaga el precio en que aquella consistió (pues no sirve ofrecerlo solamente), y que jure al mismo tiempo que quiere la cosa para sí, y que no la retrae por dolo ni fraude. Si se hallase imposibilitado para retraer por estar ausente ó por otra causa cualquiera, podrá usar de este derecho el pariente que le sigue en grado dentro del término que podría haberlo verificado el primero (1). Pero si el propietario no la vendiese sino la cambiase, ningun pariente podrá retraerla, porque el retracto solo tiene lugar en el contrato de venta, mas no en la permuta (2). Lo mismo procede cuando el padre que heredó de algun hijo la finca que este hubo de su madre, la vende, pues no pueden retraerla ninguno de sus hijos; porque la finca vendida por el padre no era de patrimonio ó abolengo.

8. No solo puede el pariente retraer la finca patrimonial ó abolenga cuando el dueño de ella la vende á un extraño, sino tambien cuando la dá á censo reservativo, perpétuo ó al quitar, porque es verdadera venta al fiado hasta su pago y redencion, y en este concepto se trasfieren al comprador ambos dominios, percibiendo el vendedor los réditos ó pensiones esti-

(1) L. 7, tit. 13, lib. 10, N. R.

(2) L. 1.ª, tit. 13, lib. 10, N. R.

puladas, en compensacion de los frutos que percibiria á no haberla enagenado. Pero no há lugar al retracto en el censo consignativo, porque ni en él hay traslacion de dominio, ni aquel derecho tiene lugar sino en los bienes raices.

9. El pariente mas cercaño del vendedor es preferido al mas remoto; debiendo considerarse esta proximidad de parentesco con relacion al vendedor; de suerte que si concurren á retraer su hijo y su hermano, el hijo será preferido al hermano (1). La proximidad, y la preferencia que de ella nace se graduarán por las reglas de las sucesiones intestadas; siendo de advertir que en los retractos tiene lugar tambien el derecho de representacion, de suerte que el nieto del vendedor ocupará para retraer el lugar de su padre.

10. La computacion de grados en los retractos debe hacerse segun el derecho civil, ya porque se trata de un negocio puramente temporal, ya tambien porque de este modo queda mas restringido el derecho de retraer.

CAPITULO II.

De las cosas que pueden ser objeto del retracto gentilicio, y del término legal concedido para usar de este derecho.

- | | |
|---|---|
| 1. Bienes que pueden ser objeto del retracto. | que este le debe, puede retraerlos tambien su pariente ó socio. |
| 2. Pueden retraerse los bienes raices vendidos en almoneda judicial, ya sea voluntaria ó necesaria. | 4. Habrá tambien lugar al retracto cuando se vendiesen varias fincas patrimoniales ó abotengas. |
| 3. Dándose apreciados al acreedor los bienes del deudor, por la cantidad de dinero | 5. Si dichas fincas fueren vendidas al fado, podrá re- |

(1) L. 2, tit. 13, lib. 10, N. R.

- traerlas tambien el pariente, con tal que en el término de nueve dias siguientes al de la venta, afiance que al tiempo estipulado pagará su importe al vendedor.
6. Si la finca patrimonial, ó abolenga se vende juntamente con otra que no lo es, será admitido tambien el pariente al retracto de la patrimonial.
7. No compareciendo ningun pariente en el término legal á retraer la finca patrimonial, no se podrá intentar el retracto, aun cuando vuelva otra vez á poder del vendedor.
8. El derecho de retracto no tiene lugar en las ventas que son nulas por falta de solemnidad ni en las simuladas.
9. El término legal para retraer es el de nueve dias.
10. Este término es perentorio é improrogable, y corre contra los menores.
11. Habiendo frutos pendientes en la finca al tiempo que se vende, si dentro de los nueve dias siguientes al de la venta los coge y percibe el comprador, y en los mismos la retrae el pariente, debe devolvérselos aquel.
12. Resumen de la doctrina legal sobre esta materia.

1. Solamente pueden ser objeto del retracto los bienes raices que fueron de patrimonio ó abolengo; es decir que pertenecieron á los padres ó abuelos del que intente retraer (1). Todos los demas que no tengan estos requisitos podrán venderse libremente sin que ninguno tenga derecho á retraerlos (2). Por consiguiente estarán tambien escludidos los bienes muebles, porque la ley habla solo de los raices, á los que únicamente es aplicable la causa inductiva del retracto. Si la finca vendida fué comprada con el precio dado por la patrimonial que el pariente vendió, y se subrogó en su lugar, no tiene lugar el retracto, porque por esta subrogacion no se constituye propia y verdaderamente patrimonial, sino por una especie de ficcion. Tampoco tiene lugar en el usufructo, uso y habitacion, ni en otras acciones ni derechos.

2. Los bienes raices vendidos en almoneda judicial, ya sea voluntaria ó necesaria, pueden ser objeto

(1) Leyes 1.ª, 2.ª y 5.ª, tit. 13, lib. 10, N. R.

(2) L. 3.ª, tit. 13, lib. 10, N. R.

del retracto, teniendo derecho de presentarse á retraerla el pariente mas cercano del vendedor, en cuyo caso ha de consignar y depositar efectivamente el precio, y satisfacer al comprador la alcabala, si la pagó, el laudemio que por la venta se cause, y tambien las espensas justas que se le hayan originado, con tal que consten líquidas en la venta. Si no estuviesen líquidas bastará prestar fianza de que luego que lo estén, satisfará su importe (1); advirtiéndose que no está obligado á satisfacer el aumento de precio que voluntariamente ofrece el comprador, á no ser que espontáneamente se comprometa á ello en el mismo acto, ó que el juez le condene á darlo y suplirlo por haber lesion ó por otro motivo.

3. Si se dieren al acreedor ciertos bienes de su deudor en pago de alguna cantidad que le debia, podrán tambien retraerlos su pariente ó socio; ya porque la dacion en pago hace veces de compra y venta, ya tambien porque de lo contrario podrian los contratantes derogar y enervar facilmente la disposicion del derecho, é impedir el retracto con solo mudar el nombre de la enagenacion. Mas si la dacion fuere en pago de otra especie ó finca, no habrá lugar al retracto, porque entonces no seria venta sino cambio ó permuta.

4. Habrá tambien lugar al retracto cuando se venden muchas cosas patrimoniales ó abolengas; con sola la diferencia de que vendiéndose en un solo precio, el pariente ha de retraer todas ó ninguna; pero vendiéndose en diversos, puede retraer la que quisiere, observando la fórmula de la ley (2): la razon de esta diferencia es porque en el primer caso es una sola la venta y en el segundo varias, puesto que son

(1) L. 4. tit. 13, lib. 10, N. R.

(2) L. 5, tit. 13, lib. 10, N. R.

muchas cosas con distintos precios. Esto mismo procede tambien en la dacion de pago; por lo que si dos fincas tasadas separadamente se dieren por un solo débito, proviniendo de una causa, no podrá el pariente retraer una de ellas solamente, pues semejante débito es indivisible, y por lo mismo no puede el deudor pagar por partes contra la voluntad de su acreedor; mas lo contrario ha de decirse si fueren diversas las deudas.

5. Si se venden al fiado una ó mas fincas de patrimoniales ó abolengas, podrá retraerlas tambien el pariente del vendedor, con tal que dentro del término legal otorgue fianza á satisfaccíon del juez para la seguridad del pago (1). Tambien tendrá lugar el retracto cuando se venden con el pacto de retrovendendo; pero no en la retroventa; pues en esta el vendedor es preferido al pariente.

6. Si la finca patrimonial ó abolenga se vendiere juntamente con otra que no lo es, por un solo precio y en un solo instrumento, sin intervenir dolo ni fraude, será admitido el pariente al retracto de la patrimonial, la cual, ó la parte que de ella exista, se valorará por lo justo á arbitrio de buen varon, segun su estado, y la otra se dejará al comprador, quedando este obligado al contrato con respecto á la parte no retraida, abonándosele la rebaja del precio correspondiente de la que lo hubiere sido (2). Si ofreciere el comprador al pariente las fincas patrimoniales y las que no lo son, debe este retraerlas ó dejarlas todas. Pero si el pariente quisiere retraer unas y otras, y dar al comprador su total valor, no estará obligado éste á dejarle mas que las patrimoniales.

7. Cuando ninguno de los que tienen derecho de

(1) L. 6, tit. 13, lib. 10, N. R.

(2) L. 14, tit. 5, P. 5.

retraer concurre á hacer uso de él dentro del término legal, la cosa vendida queda enagenada irrevocablemente. De consiguiente no se podrá intentar después el retracto, aun cuando dicha finca vuelva á poder del vendedor y la venta de nuevo, por haberse hecho enagenable, mediante á haber pasado á poder de persona estraña; á no ser que el vendedor la recupere en virtud del pacto de retrovendiendo, pues en este caso no es cosa distinta ni nuevamente adquirida.

8. El derecho de retracto no tiene lugar en las ventas que son nulas por defecto de solemnidad, ó por cualquiera otra causa. La razon es porque si se admitiese el retracto, se quitaría la finca al vendedor que no perdió su dominio, no al comprador que ningún derecho adquirió por una venta, que por razon de su nulidad no produjo efecto alguno. Lo mismo sucederá si la venta fué hecha simuladamente, y sin ánimo de desprenderse el dueño del dominio de la cosa vendida, pues verdaderamente no hubo tal venta.

9. El término concedido por las leyes para hacer uso del derecho de retracto es el de nueve dias, los cuales deberán empezarse á contar desde el dia siguiente á la celebracion de la venta, si esta fuere pura, ó desde el siguiente al de la celebracion de la condicion, si fuere condicional (1); advirtiendo que aunque sean muchas las personas que puedan retraer y concurren á hacer uso de este derecho, deberán ejecutarlo todas dentro de los nueve dias espresados,

(1) La ley dice: *desde que la vendida fuere hecha, desde que la heredad fuere vendida*, y sabido es que la venta está hecha luego que consienten los contrayentes, porque es un contrato consensual que se perfecciona por solo el consentimiento; por consiguiente deberá empezarse á contar desde el dia del convenio, y no desde la entrega, como pretenden algunos autores.

sin que cada una de ellas en particular pueda aprovecharse de este término (1). En las ventas hechas por mandamiento del juez deberá contarse desde el día del remate (2), cuya disposición confirma mas nuestra opinion de que los nueve dias deben contarse desde la convencion; pues el remate en las ventas judiciales equivale al consentimiento en las que se hacen por voluntad de los contrayentes. En las ventas celebradas con el pacto de *retrovendiendo*, se cuentan tambien desde el siguiente al de su celebracion; porque es venta real y verdadera. Es tambien de advertir que aun cuando la finca hubiere sido vendida diferentes veces, tendrá el pariente derecho á retraerla del último poseedor, con tal que no haya pasado el término de los nueve dias.

10. Este término como toda dilacion legal es perentorio y absolutamente improrogable, y corre contra los ausentes y menores de edad, á quienes no se concede en este caso el beneficio de restitution (3); si bien les quedará á salvo su derecho para repetir contra el tutor ó curador por su omision ó descuido en usar del retracto á su debido tiempo. Si dolosamente se procurase ocultar la venta con el objeto de que no llegue á noticia del pariente, no le corre el término de los nueve dias hasta que la tenga; de otra suerte será muy fácil hacer ilusorio el privilegio del retracto que la ley concede al pariente, como observa muy bien el reformador de Febrero, y se dejaria al arbitrio del comprador y vendedor el que se hiciera uso de este derecho, y las leyes nunca favorecen el fraude. Si el pariente hubiere tenido noticia de la venta, y por dolo del vendedor ó del comprador ó de ambos no

(1) L. 1, tit. 13, lib. 10, N. R.

(2) L. 4 de dicho tit. y lib.

(3) L. 2, tit. 13, lib. 10, N. R.

hubiese podido saber el precio en el mismo término, le correrán los nueve días para el efecto de retraer; pero no para el requisito de consignar el precio hasta que lo sepa. En tal caso deberá depositar el que le parezca justo, otorgando fianza de pagar el resto si faltare algo. Si el comprador no quisiere recibir el precio, deberá el retrayente hacer depósito judicial del mismo.

11. Si al tiempo de la venta existieren frutos pendientes en la finca, y dentro de los nueve días siguientes al de la venta los cogiese y percibiese el comprador, y en los mismos la retrajese el pariente; deberán devolverse á este dichos frutos; porque son parte de la misma finca, y del precio en que se ajustó; no quedándole el arbitrio de eludir su entrega dando al pariente el precio de los mismos, á no ser que este pase por ello.

12. Reasumiendo la doctrina legal sobre esta materia, resulta que para que tenga lugar el retracto, deben concurrir los requisitos siguientes: 1.º Que la finca vendida sea de patrimonio ó abolengo del vendedor, esto es, que la haya heredado de su padre ó madre ó de alguno de sus abuelos. 2.º Que el retrayente sea pariente dentro del cuarto grado contado por derecho civil, y que sea el mas próximo de los que concurriesen á retraer, pues si fuesen iguales en grado deberán dividir entre sí la finca. 3.º Que acuda precisamente á retraerla dentro de los nueve días contados desde la convencion. 4.º Que el retrayente jure que no usa del retracto con dolo, y que quiere para sí la cosa, porque le conviene, cuyo juramento es indispensable segun la ley. 5.º Que satisfaga todo el precio en que se hubiere vendido la cosa, pues no basta la simple oferta que haga del mismo.

CAPITULO III.

De otras varias especies de retractos.

1. Justicia y utilidad del retracto de comuneros.
2. Requisitos para que el socio ó participe en la finca pueda retraerla por el tanto.
3. Otras especies de retraccio. Cuando uno de los enfiteutas que posee proindiviso una finca vende su parte á un extraño, podrá el condueño retraerla del extraño.
4. Si el que tiene la propiedad sola de una cosa la vende al usufructuario de la misma, podrá retraerla el socio en la misma propiedad.
5. Tiene tambien lugar el retracto de comunion en la servidumbre.
6. Siendo muchos socios ó participes, puede cada uno por sí solo retraer la finca vendida á un extraño.
7. No podrá retraer la finca por razon de comunion el dueño del censo reservativo, si el censuario quiere venderla.
8. Instituyendo el testador á uno por su heredero, y legando á otro una parte de sus bienes, si el heredero quiere vender la finca patrimonial heredada, el legatario no tendrá accion á retraerla por razon de comunion.
9. Requisitos que han de concurrir para que tenga lugar el retracto de comunion.
10. En el caso de que el comprador deba algo al que retrae, puede este compensarlo con el precio de la parte vendida.
11. Otro de los retractos legales es el concedido á los dueños directo y superficial.
12. Casos en que el señor puede ó no retraer la finca enfiteutica.
13. Concurriendo al retracto el señor directo ó superficial con el pariente ó con el consocio, ¿cuál será preferido?
14. hasta la conclusion del capitulo. Otros retractos que las leyes conceden en consideracion al bien comun.

1. Ademas del retracto gentilicio de que hemos hablado, hay tambien otras clases de retractos que ciertamente pueden producir en el dia mas utilidad que aquel, porque lejos de ofrecer los inconvenientes que el mismo ocasiona, pueden ser favorables á la agricultura, y á la mayor conservacion de las propiedades si bien bajo cualquier aspecto que se miren son una especie de restriccion del derecho de propiedad. Uno de ellos es el que se concede á los condueños de una cosa cuando alguno de los mismos

vende la parte que le corresponde en ella á una tercera persona, que no es partícipe del dominio. Nada mas justo y útil que el derecho de retracto concedido en este caso; justo, porque el compropietario posee ya parte de la misma cosa, y por esta razon parece acreedor á la preferencia en la adquisicion del todo; útil, porque mirándola ya con cierta predileccion, y conociendo su calidad mejor que otro alguno, sabrá mejorarla y conservarla con mayor conocimiento. Por otra parte siempre se logran ventajas de que cada cosa pertenezca á un solo dueño y no á varios, pues de este modo se evitan discordias, y se promueve la industria individual, lo cual se logra mejor que cuando la propiedad de una cosa pertenece á dos ó mas personas.

2. El sócio ó partícipe en la finca que justifique serlo, no solo debe ser preferido por el tanto, si el condueño quiere vender su parte á un extraño, sino tambien despues de vendida esta, con tal que acuda precisamente dentro de los mismos nueve dias concedidos al pariente, y pague el precio ofrecido sin fraude por el comprador, aunque sea excesivo y mayor que el valor de la parte vendida, y no en otros términos (1). Esto tendrá lugar aunque el sócio que retrae posea una parte muy pequeña en la finca comun y al consocio vendedor correspondan las demas, pues dicha circunstancia no priva al primero del derecho del retracto. Mas lo dicho solo se entiende cuando ambos tuviesen la finca sin partir, porque si realmente estuviese dividida ó amojonada y cada uno poseyese su parte separadamente, no tendrá lugar este retracto, porque ya en realidad no son socios, ni existe semejante comunion, cesando por consiguiente el riesgo

(1) Leyes 55, tit. 5, P. 5 y 9, tit. 13, lib. 10, N. R.

de la discordia, pues cada uno puede cultivar su parte sin incomodidad de otro.

3. Aun cuando uno de los enfiteutas que posee proindiviso una finca, venda su parte á un extraño precediendo requerimiento al señor del dominio directo, podrá el condueño en la cosa enfiteútica retraerla del extraño, si el señor no la quiere, pues queriéndola es preferido. Lo mismo sucede en la comunión del usufructo, pues vendida una parte de la comunidad ó utilidad que de él resulta, puede el consocio retraerla del extraño, lo cual no se permite al pariente. Mas si vendiese su derecho de usufructuar no tendrá lugar el retracto, pues cederá en beneficio del dueño de la finca consolidándose con la propiedad.

4. Del mismo modo si uno de los socios que tienen la propiedad sola la vendiese al usufructuario, podrá retraerla el otro comparticipe en la misma propiedad, ó el pariente mas próximo, pero este derecho no se estenderá al usufructo, ya porque la consolidación de este con aquella se hizo sin culpa del usufructuario, y ya tambien porque se retraeria mas de lo que se habia vendido, lo cual no seria justo ni conforme al espíritu de la ley.

5. Tambien puede tener lugar este retracto en la servidumbre de casa ó fundo, en el derecho de apacentar ganado en prado ó dehesa ajena; en la transacción; en el arrendamiento de la cosa comun hecho á muchos por largo tiempo; en la dación en pago, ya sea voluntaria ó necesaria; y en la acción ó derecho á alguna cosa inmueble comun á los socios.

6. Si los sócios ó partícipes fuesen muchos puede cada uno por sí solo retraer por el tanto la finca ó cosa vendida á un extraño. Si todos la quisieren, deberán ser admitidos proporcionalmente á retraer, segun la parte que en ella les corresponda, y no con igualdad. Mas si el socio vendiere á uno de los conso-

cios su parte, no pueden los demas retraerla por grandes que sean las suyas, y pequeña la del socio comprador. Este derecho del socio es trasmisible á sus herederos ó sucesores en los derechos ó bienes de la sociedad por cualquier título, porque no es personal como el gentilicio, sino inherente á la cosa comun.

7. No podrá retraer la finca por razon de comunion el dueño de la finca reservativa al quitar si el censuario quisiere venderla; porque no tiene parte en ella por participacion de dominio, pero sí podrá retraerla el pariente, como dijimos en el número 8 del capitulo anterior. Tampoco podrá retraer el dueño del censo consignativo por las razones espresadas en el mismo número 8, á no ser que así se pactase, y á la observancia de este pacto se hipotecase especialmente la finca. Ni la muger casada puede tampoco retraer por razon de la comunion ó sociedad conyugal la finca vendida por el marido, aun cuando este la haya adquirido durante el matrimonio.

8. Si habiendo el testador instituido á uno por su heredero, y legado á otro el quinto ú otra cuota de sus bienes indistintamente, vendiere el heredero la finca patrimonial heredada, no tendrá el legatario accion á retraerla, por razon de sociedad ó comunion, ni por consiguiente será preferido al pariente que la quiera, por la incertidumbre de si le pagará en dinero ó en otros bienes su legado, y cuáles serán estos, puesto que en ninguna cosa de la herencia adquiere dominio específico, ni puede llamarse partícipe en finca determinada.

9. Para que tenga lugar el retracto de comunion ó entre comproprietarios son indispensables los requisitos siguientes. 1.º Que el socio que pretende retraer justifique tener dominio en alguna parte de la cosa vendida. 2.º Que la cosa no esté real y verdaderamente dividida, ó amojonada, aunque los socios se

hayan convenido sobre el paraje en que han de tener y disfrutar sus partes. 3.º Que el retrayente jure que quiere para si y no para otra persona la cosa vendida, y que no procede con fraude. 4.º Que acuda á retraerla dentro de los nueve dias siguientes al de la celebracion de la venta; ó al del otorgamiento de la escritura, si hubiesen pactado que interviniese; ó del remate, vendiéndose la finca en pública subasta. Si la venta fuese condicional, se empezará á contar desde el dia en que se cumple la condicion, como se dijo hablando del retracto gentilicio. 5.º Que no solo ofrezca sino que entregue realmente al comprador el precio, alcabala, laudemio y espensas justas que haya hecho; y no queriendo recibir su importe, lo debe depositar judicialmente; y si la venta fuese al fiado, debe practicar lo que el pariente en el *gentilicio*.

10. Si el comprador debe algo al que retrae, puede este compensarlo con el precio de la parte vendida, y se le debe admitir la compensacion hasta su importe, debiendo depositar todo el precio para cumplir de este modo con la disposicion legal, pretendiendo al mismo tiempo que no se entregue al comprador la cantidad líquida que resulte deberle.

11. Otro de los retractos legales es el concedido á los dueños directo y superficiario (1); pues en el caso de que el primero venda el dominio del suelo ó área á un extraño, puede retraerlo por el tanto el superficiario y enfiteuta, como dueños del útil dentro de los nueve dias referidos. Si el superficiario y enfiteuta vendiesen el útil, puede retraerlo aquel dentro del propio tiempo, en caso de que ninguna pension anua le paguen; pues si se la pagan, deben requerirle para que la compre satisfaciendo el mismo

(1) L. 8, tit. 13, lib. 10, N. R.

precio, á fin de que si no quiere comprarlo, conceda su licencia para la venta, y una vez requerido, tiene dos meses de término para el tanteo (1). Pasado este tiempo queda el señor sin acción para ser preferido á otro comprador, y lo único que podrá exigir es que se le pague el laudemio que por la venta se cause. Si fuesen varios los señores del dominio directo *pro indiviso*, todos deberán ser requeridos; pues aunque alguno no quiera hacer uso del tanteo, puede hacerlo algun otro.

12. El señor del dominio directo puede dar al enfiteuta licencia absoluta ó limitada, para vender la finca enfiteútica. Si se la diere absoluta, no podrá retraerla por aquella vez; porque es visto haber renunciado y cedido al comprador el derecho que á ella tenia, y así solamente le tiene al laudemio. Mas si la concediese sin perjuicio de usar de su derecho, y en su consecuencia se vendiese, deberá retraerla dentro de los nueve días siguientes al de la venta; pues los dos meses son para que no caiga la finca en comiso si se vende sin su permiso, y para que la tantee antes de que se verifique la venta.

13. Si concurriesen á hacer uso del retracto el señor directo y el superficialario ó enfiteuta con el pariente ó con el consocio, será preferido el señor del dominio directo al superficialario y enfiteuta, por la razón del mayor y principal derecho que como dueño del suelo le compete en la finca, y el señor superficialario, enfiteuta y socio deben ser preferidos al pariente en el orden indicado, de modo que este es postergado á los otros, concorra con todos ó con cada uno solo; el socio lo es al superficialario y enfiteuta y estos dos lo son al señor del suelo (2).

(1) Ley final, tit. 8, P. 5.

(2) L. 8, tit. 13, lib. 10, N. R.



14. Además del derecho de retracto y de tanteo concedido á las personas de que se ha hecho mencion, hay varios casos en que nuestras leyes le conceden por consideracion al bien comun, despues de verificada la venta de ciertos articulos, y por lo mismo es un verdadero retracto. Otras concesiones hay que solo tienen lugar antes que la venta se realice, y entonces este derecho es un verdadero tanteo. De ambos hablaremos con la brevedad posible.

15. Las alhóndigas son preferidas por el tanto en la compra del pan que no esté ya vendido, á cualesquiera otras personas eclesiásticas ó seculares (1).

16. Los abastecedores de pescados pueden retraer en los mercados y ferías quanto se hubiese vendido á los revendedores pagando á estos el precio y demas gastos, con tal que el retracto se verifique dentro de dos dias, y se observe quanto la ley dispone. Si el abastecedor lo fuese únicamente del género indicado es preferido á otro cuya obligacion abrace diversos articulos (2).

17. Los fabricantes de jabon tienen derecho á comprar por coste y costas cuanta barrilla y sosa necesiten para sus fábricas, ya se hallen en poder de los cosecheros, ya almacenadas para su extraccion por los que trafican en este ramo (3).

18. Igual derecho tienen en la compra del trapo los fabricantes de papel (4), en la de los cueros los de curtidos (5), y los de indianas de Barcelona en la de algodones de América que necesiten para el surtido de sus fábricas, en concurrencia de los revende-

(1) L. 10, tit. 13, lib. 10, N. R.

(2) L. 11, tit. 13, lib. 10, N. R.

(3) L. 19, tit. 13, lib. 10, N. R.

(4) L. 20, tit. 13, lib. 10, N. R.

(5) Real cédula de 8 de marzo de 1781, artículos 34 y 35.

dores, extractores y demas tratantes en los enunciados artículos (1).

19. Los fabricantes de sedas del reino gozan del derecho de tanteo sobre todas las sedas, que se hubieren comprado anticipadamente para estraerse ó volverse á vender, mientras existan en España, y sin obligacion de acreditar la necesidad que tengan del mencionado género; pero están obligados á elaborarlas de su cuenta, y á satisfacer á los primeros compradores el coste y costas con respecto al precio de la cosecha, y un medio por ciento al mes desde el dia de la compra hasta el del retracto. El cumplimiento de estas disposiciones, y la observancia de las medidas de precaucion que las leyes tienen establecidas á fin de que no se abuse de este derecho, están encargados á los intendentes de las provincias (2).

20. En cuanto al tanteo de lanas para beneficio de nuestras fábricas, la ley que rige es la real resolucion sobre una consulta de 4 de Setiembre de 1802 (3), en que por medio de varias aclaraciones se amplía el derecho de tanteo concedido por varias leyes anteriores (4). En primer lugar hace estensiva su disposicion á todo extractor y revendedor de lanas, aun quando sea fabricante, y solo exime del tanteo las partidas destinadas á las fábricas nacionales. Impone tambien á los extractores y revendedores la obligacion de registrar las compras que hicieren, dando la declaracion jurada acerca de la vecindad y nombre del ganadero y comprador, cantidad y calidad del género, fecha y condiciones de la contrata, con quanto se hubiere pactado en aquella.

(1) Real cédula de 30 de junio de 1773, nota 3, tit. 13, libro 10, N. R.

(2) Leyes 12, 13, 14 y 15, tit. 13, lib. 10, N. R.

(3) L. 18, tit. 13, lib. 10, N. R.

(4) Leyes 16 y 17, tit. 13, lib. 10, N. R.

21. Estos registros han de abrirse ante el escribano de fábricas del pueblo en que se haya celebrado la compra, y si no lo hubiere, ante el del cabildo debiendo estar formalizados en primeros de Mayo los que se refieran á contratos anteriores á dicho día, y los que pertenezcan á ventas posteriores, cuatro días despues de su celebracion. Los encargados de la compra de lanas con destino á las fábricas del reino están igualmente obligados á los registros respectivos en iguales épocas, manifestando en ellos la cantidad, el ganadero, y la fábrica á que se destina, pero no los precios, condiciones ni plazos. Mas esto no se entiende con las lanas que compraren con otros fines, pues de estas han de formalizar el registro correspondiente; y lo mismo deberán hacer tambien los fabricantes que ademas se ocupen en el tráfico y estraccion del espresado artículo. Hecho el registro debe sacar un testimonio de él todo interesado, y presentarlo al escribano de fábricas, ó á falta de este al del cabildo de la cabeza del partido, bajo pena de ser denunciadas y decomisadas sus lanas.

22. Si en los contratos en que no haya anticipacion de dinero, tantea la lana algun fabricante, ha de satisfacer el coste y costas, y medio por ciento cada mes desde el dia en que el comprador pagó el importe hasta el del tanteo; pero si se pacta alguna anticipacion del comprador al ganadero con interés determinado, ha de ser este de cuenta del segundo desde el dia de la anticipacion hasta el de la entrega de la lana; y el fabricante abonará al comprador desde este hasta el del tanteo y reintegro dicho medio por ciento. Cuando se vende la lana estipulando alguna anticipacion sin interés, debe el fabricante pagar al extractor ó revendedor de quien tantée el medio por ciento mensual desde el dia de la anticipacion hasta el del tanteo. Si se vendiese la lana á plazos por precio fijo, mediando interés desde su entrega hasta el

pago, ha de satisfacer este al fabricante que tantée, no escediendo del medio por ciento, desde el día de la entrega hasta el en que tenga efecto el tanteo, si quiere hacer la entrega del importe; mas si el fabricante hace uso de los plazos del contrato, ha de ser con la fianza competente y á satisfacción del ganadero. Finalmente si se señala plazo sin interés por recargarse su utilidad en el precio de la lana, puede pedir el fabricante que se regule esta por medio de peritos, nombrándose tercero en caso de discordia, y cumplirá el contrato, pagando el precio que resulte de esta regulacion, y el interés del medio por ciento desde el día de la entrega de la lana al comprador hasta el del tanteo y pago, ó hasta el del plazo, y si usase de él, afianzando del modo que queda dicho.

23. Si se justificase que hubo simulacion en el precio, en la anticipacion ó en la asignacion de interés, quedará relevado de pagar estos el fabricante, y ha de entenderse su tanteo por el precio medio que las pilas de igual clase tengan en aquel año. En este caso los jueces qué entiendan en el tanteo, han de dar cuenta á la junta general de comercio para que pueda acordar las providencias que estime convenientes, atendidas las circunstancias del ganadero y comprador para su castigo y escarmiento.

24. Del mismo modo y en iguales términos que se ha concedido el tanteo ó preferencia á los fabricantes de tejidos de seda y lana, compete tambien á todas las fábricas de tejidos de lino y cáñamo establecidas ó que se establezcan en estos reinos respecto á dichas primeras materias, sobre cualquiera comprador natural ó extranjero que las hubiere acopiado para revender ó estraer, y no para otras fábricas nacionales de la misma clase (1).

(1) Ley 21, tit. 13, lib. 10, N. R.

25. Resta aun hablar de otros retractos ó tanteos ciertamente mas importantes y beneficiosos al Estado. Es notorio que los apuros y necesidades de la Nacion han obligado en diferentes tiempos, y con especialidad en los reinados de don Juan II y don Enrique IV á la enagenacion de muchos oficios públicos; sin embargo de ser muy graves los perjuicios que se siguen á los pueblos de que no ejerzan aquellas personas dignas de su eleccion por su conducta y talento (1). De aqui es, que en la enagenacion de dichos empleos públicos, inútiles y gravosos casi siempre á los pueblos, no puede menos de corresponder á estos el derecho de tanteo, con cuya condicion deben siempre creerse hechas las ventas de los mismos; y por lo tanto de ninguna manera se quebranta la fé pública, valiéndose los pueblos del espresado derecho, reintegrando por este medio el precio desembolsado á los compradores ó sus herederos. A consecuencia de estas poderosas razones está mandado que no se enajenen, empeñen ni aumenten los mencionados empleos, y que todos los pueblos puedan tantear los que ya lo estuvieren.

26. Los tanteos de jurisdicciones y señoríos que ha enagenado la corona por escasez de su erario y apuros en que se ha visto, si no se hallan apoyados en pactos hechos entre los monarcas y el reino, se fundan seguramente, segun el testimonio de célebres jurisconsultos, en la práctica universal de España á egemplo de lo determinado en Córtes respecto de los oficios públicos, y con mayor razon que en estos. Dichas enagenaciones hechas no sin grave perjuicio y daño de los pueblos comprendidos en ellas á varios asentistas y otras personas acaudaladas, llevaban tambien la condicion del tanteo por los pueblos, ó por

(1) L. 3, tit. 8, lib. 7, N. R.

cualquier vecino de ellos, como derecho ó accion popular, y por la misma Corona para volverlos á incorporar á esta, restituyendo á los compradores el precio integro, sin que impida esto el transcurso del tiempo. Esta incorporacion es tanto más justa y equitativa, cuanto habiendo salido de la Corona las jurisdicciones enagenadas, volvian á ella naturalmente, como á su propio centro, previa la correspondiente indemnizacion (1).

FORMULARIO

CORRESPONDIENTE Á ESTE TITULO.

Demanda de retracto.

F. en nombre de N. vecino, etc., de quien presento poder, ante V. como mas haya lugar en derecho, digo: que G., del mismo vecindario, vendió en tal dia tal finca de abolengo á T. en tanta cantidad; y mediante competir á mi poderdante como nieto el derecho de retracto dentro de nueve dias:

A V. suplico, que habiendo por presentado el poder, me admita informacion, que ofrezco hacer incontinenti á continuacion de este escrito, y hecho lo bastante se sirva declarar tiene lugar el derecho de retracto, nombrando asimismo sugeto en quien se deposite el valor de dicha finca, que consigno desde luego. Pido justicia y juro ser para mi poderdante y no otra persona.—Auto. Dé la informacion, y hecha, autos.

(1) Lo que dice en estos párrafos el autor acerca de oficios enagenados y jurisdicciones señoriales, ha variado enteramente; pues ya han cesado estas jurisdicciones y han acabado tambien los oficios de regidores perpétuos y otros.

TITULO XXVIII.

Del contrato de arrendamiento, del ajuste de obras y del servicio personal.

CAPITULO I.

Del arrendamiento propiamente dicho.

1. ¿Qué sea arrendamiento? y sus diferentes clases.
2. ¿Qué cosas pueden arrendarse?
3. ¿Quiénes pueden arrendar, y recibir en arrendamiento?
4. El precio del arrendamiento se fijará por convenio de las partes.
5. Obligaciones del arrendador. Está obligado á entregar al arrendatario la cosa arrendada.
6. Está también obligado á manifestar al arrendatario los vicios de la cosa arrendada.
7. Debe satisfacer las cargas y contribuciones que adeude la finca dada en arrendamiento, y hacer los reparos necesarios.
8. Ha de abonar al arrendatario las mejoras que este haya hecho, de las cuales resulta beneficio á la finca.
9. Otra de las obligaciones del arrendador es contestar á la demanda que pusiesen al arrendatario sobre propiedad ó servidumbre de la cosa arrendada.
10. El arrendador puede enagenar la cosa dada en arrendamiento.
11. Obligaciones del arrendatario. — Está obligado á cuidar de la cosa como si fuese propia, y á pagar el precio convenido.
12. Si fueren dos ó mas los arrendatarios, á cada uno se exigirá su parte solamente.
13. Esta obligacion cesará en el caso de que los frutos de la finca arrendada se perdiesen enteramente por algun accidente imprevisto y extraordinario.
14. Casos en que el arrendatario no podrá pedir rebaja de precio por la pérdida de frutos.
15. Si el arrendatario destinase la cosa á otro uso diferente del convenido, tendrá que indemnizar al arrendador los perjuicios y daños que se originen.
16. El arrendatario tiene derecho á usar de la cosa segun el objeto á que está destinada.
17. El arrendatario tiene que devolver la cosa, concluido el tiempo del arrendamiento, en el mismo estado que la recibió.
18. Concluido el tiempo del arrendamiento si el arrendatario siguiese usando de la cosa por tres días, se en-

- tiende renovado aquel, y se seguirá pagando la misma pensión.
19. Mientras dure el tiempo del arrendamiento, no puede el arrendatario ser despojado por el dueño.
20. Los arrendatarios de fincas pertenecientes á particulares no tienen derecho de tanteo, ni á ser mantenidos mas de lo que durare el tiempo del arrendamiento.
21. El arrendatario puede subarrendar, y en qué términos.
22. Todos los frutos y demas cosas que produzca la finca arrendada, están afectos tácitamente á la responsabilidad del arrendatario.
23. Los herederos universales del arrendador y arrendatario están obligados á pasar por el arrendamiento que estos hicieren, hasta la conclusion del tiempo convenido en el contrato.
24. La muger casada tiene obligacion de pasar por el arrendamiento que á su nombre hubiere hecho el marido, y los menores por el que hubieren hecho sus tutores ó curadores.
25. El comprador de una cosa no está obligado á pasar por el arrendamiento que hubiese hecho el vendedor.
26. Cláusulas que deberá contener una escritura de arrendamiento.

1. El arrendamiento es un contrato por el cual se concede á otro el uso de una cosa, ó ciertas obras, por algun precio y tiempo determinado (1). Si la cosa, cuyo uso se concede fuere una tierra ó finca rural, se llama propiamente arrendamiento; si fuere un edificio urbano ó rústico se le dá el nombre de inquilinato ó alquiler; si son ganados se llama contrato de aparcería, el cual solo se usa en algunas provincias de España y está regido por usos y costumbres peculiares de las mismas. El que dá la cosa en arrendamiento ó el dueño de ella se llama arrendador, y el que la recibe arrendatario, y tambien colono cuando este contrato versa sobre algun predio rústico, ó inquilino si el predio fuese urbano.

2. Pueden arrendarse tanto las cosas corpóreas, raices ó semovientes, como las incorpóreas ó los derechos, cuyo uso puede trasladarse á otro para utilidad suya por tiempo limitado ó por la vida de uno

(1) L. 1, tit. 8, P. 5.

de los contrayentes ó de ambos (1). También es una especie de arrendamiento al servicio que prestán los criados, aprendices etc., pudiendo por consiguiente el arrendatario serlo ó de cosas ó de obras.

5. Todo aquel que tiene facultad para contratar puede arrendar sus bienes, y ser arrendatario de los ajenos (2). Sin embargo, los jueces, escribanos, alcaldes y otras personas que designa la ley, no pueden ser arrendatarios de las rentas del Estado, ni de las municipales de los pueblos en que ejercen sus respectivos oficios, sopena de privación de éstos y pérdida de la cuarta parte de sus bienes (3). Tampoco pueden ser arrendatarios los eclesiásticos, si no dan fianzas legas, llanas y abonadas. Los peritos ó facultativos que tasaren las obras públicas, como puentes, edificios etc., no deberán ser admitidos á las posturas y remates de las mismas obras, sopena de nulidad del remate y de privación de oficio (4).

4. El precio del arrendamiento se fijará por convenio de los contratantes, y ninguno de ellos podrá pedir que se tase despues de estipulado. No obstante si hubiere lesion enorme podrá reclamarla el perjudicado; y se observarán las reglas que acerca de ella se espresaron en el contrato de venta.

5. Por la naturaleza misma de este contrato, y sin necesidad de estipulación está obligado el arrendador, ó sea el que dá la cosa en arrendamiento, á entregar al arrendatario la cosa arrendada con todos sus accesorios, y permitirle que por el tiempo estipulado use de ella y goce de sus frutos; pero si no pudiere entregarla, bien porque la ley se lo prohíba,

(1) Leyes 2 y 3, tit. 8, P. 5.

(2) Leyes 2, tit. 8, P. 5; y 7, tit. 17, lib. 3 del Fuero Real.

(3) Leyes 7, tit. 9, lib. 7; y 2, tit. 10, lib. 10, N. R.

(4) Real cédula de 17 de Junio de 1786.

ó porque se lo impida algun caso fortuito ú otro motivo justo, quedará concluido el contrato. No obstante si la cosa pereciere por culpa del arrendador, deberá este abonar al arrendatario el interés en que ha sido perjudicado.

6. Está obligado tambien el arrendador á manifestar al arrendatario los vicios ocultos de la cosa arrendada, y cumplir en todo el convenio hecho; de suerte que por culpa suya no esperimente perjuicio alguno el arrendatario, sopena de devolver á este el precio del arrendamiento, y resarcirle ademas los perjuicios, á menos que se haya pactado lo contrario (1).

7. Debe asimismo el arrendador satisfacer las contribuciones y otras cargas que tuviere la finca arrendada, remover cualquier impedimento que se oponga al libre uso de la misma, y conservarla sin variar su forma ó esencia, reparándola al efecto en términos que el arrendatario pueda usar de ella cómodamente por el tiempo estipulado: no haciéndolo así tiene este último derecho para exigir dicho reparo ó la correspondiente rebaja en el precio del arrendamiento. Si los reparos fueren urgentes, deberá permitirlos el arrendatario aunque le priven de una parte de la finca arrendada; pero en este caso podrá pedir rebaja del precio á prorata del perjuicio que sufre, segun justa tasacion de peritos.

8. El arrendador ha de abonar al arrendatario las mejoras que este haya hecho en la cosa arrendada, y de las cuales resulta beneficio á la misma, concluido que sea el arrendamiento (2); y si rehusare el primero hacer dicho abono, podrá el arrendatario, ó bien llevarse las referidas mejoras, si estas pueden sepa-

(1) L. 21, tit. 8, P. 5.

(2) L. 24, tit. 8, P. 5.

rarse sin detrimento de la finca, ó en caso contrario retener esta por via de compensacion y cobrar su importe por el tiempo preciso hasta su reintegro. Cesará sin embargo dicha obligacion del arrendador si hubiere pacto en contrario, ó costumbre diversa en el lugar donde existe la finca, y tambien en el caso de que la mejora hubiere sido hecha por mera comodidad ó utilidad del arrendatario (1).

9. Otra de las obligaciones del arrendador es contestar á la demanda que se pusiere al arrendatario sobre propiedad ó servidumbre de la cosa arrendada y si aquel fuese vencido en juicio, y perdiere la cosa, solo estará obligado á devolver el precio al arrendatario, acreditando que ignoraba el gravámen ó el derecho ageno en la cosa arrendada al tiempo de celebrarse el contrato. Mas si no pudiese acreditarlo, ó constare que sabia dicho impedimento en aquella época, ademas de restituir el precio habrá de indemnizar al arrendatario de los daños y menoscabos que se le hubiesen seguido por esta causa, y aun del importe de las ganancias que hubiera podido percibir con el libre uso de la cosa á juicio de peritos.

10. El arrendador puede enagenar la cosa arrendada, y el comprador no queda obligado á pasar por el arrendamiento que de ella hubiere hecho el vendedor; pero en este caso el arrendatario tiene el derecho de repeticion contra este ó sus herederos para el resarcimiento del perjuicio que se le haya seguido de no continuar el arrendamiento por todo el tiempo estipulado, á menos que hubiere mediado pacto en contrario (2).

11. Habiendo examinado las obligaciones del arrendador, pasamos á tratar de las del arrendatario.

(1) Dicha ley 24.

(2) L. 5, tit. 8, P. 5.

Este por su parte está obligado á cuidar de la cosa arrendada como si fuese propia, esto es, con la diligencia de un buen padre de familias, sin destinarla á otro uso ó servicio que aquel mismo para que se le arrendó; sopena de resarcir al arrendador todos los perjuicios que ocasionare (1). Y si antes de concluirse el tiempo del arrendamiento dejare la cosa arrendada sin motivo justo, habrá de seguir pagando la pensión ó renta al arrendador por todo el tiempo del contrato. Debe ademas pagar al arrendador el precio convenido en el tiempo que hayan estipulado; á falta de estipulacion, segun la costumbre que haya en el pueblo; y en defecto de una y otra al fin del año (2) ó del mes, segun que el contrato se hubiere hecho por años ó por meses; advirtiéndose que por ningun trascurso de tiempo puede el arrendatario alegar prescripcion, ni dejar de pagar la renta, porque la propiedad no es suya, sino del arrendador, en cuyo nombre la tiene (3), por cuya razon se llama *mero detentator*. Tambien debe advertirse que aun cuando el arrendatario no usé de la finca arrendada por culpa ó abandono suyo, tendrá obligación de pagar el precio íntegro, á menós que el arrendador viendo aquel abandono, la arriende á otro como puede hacerlo, y aun exigir del arrendatario el perjuicio que se le haya seguido. No pagando pues este en los términos expresados, quedará sin efecto el contrato, y el arrendador puede despojarle de la cosa arrendada (4).

12. Si fueren dos ó mas los arrendatarios, á cada uno se exigirá su parte solamente; á no ser que se

(1) Leyes 7 y 18, tit. 8, P. 5.

(2) L. 4, tit. 8, P. 5.

(3) Leyes 5, tit. 30, P. 3; y 1, tit. 3, lib. 11, N. R.

(4) L. 4, tit. 8, P. 5, y art. 5 del decreto de las Cortes de 8 de Junio de 1813, restablecido por decreto de 6 de setiembre de 1836.

hubiese obligado cada cual por el todo, en cuyo caso puede el arrendador repétir el total contra el que le acomode (1). Si hubiese duda acerca de si el arrendatario ha pagado la renta de los años anteriores, cumplirá este con presentar los recibos de los tres últimos, con lo cual quedará libre, á no ser que el arrendador pruebe lo contrario.

13. La obligacion de pagar el arrendatario la pension cesa, si habiéndose hecho el arrendamiento por un año se perdieren en él todos los frutos por un accidente imprevisto y estraordinario, como una avenida, plaga de langosta ú otra cualquiera semejante. Si cogiese algunos, está en su eleccion dar al dueño todo el arrendamiento, ó el sobrante de aquellos deducidas las espensas hechas en sus labores. Si el arrendamiento se hubiere hecho por dos ó mas años, y en uno de ellos se perdieren los frutos, no habrá lugar á la rebaja de precio de que acabamos de hablar, si puede compensarse la pérdida de los frutos de un año con la abundancia de los recogidos en otro (2). En caso de duda ó dificultad para hacer la espresada compensacion, será conveniente esperar hasta el fin del arrendamiento para resarcir las pérdidas de unos años con las ganancias ó abundancia de otros; pudiendo entretanto el juez conceder una rebaja proporcional.

14. El arrendatario no podrá pedir rebaja de precio por la pérdida de frutos en los casos siguientes. 1.º Cuando por culpa suya se hubieren perdido aquellos (3). 2.º Cuando existia y era conocida la causa del daño que habia de sobrevenir á los frutos al

(1) L. 1, tit. 1, lib. 10, N. R.

(2) L. 22, tit. 8, P. 5.

(3) L. 22, tit. 8, P. 5.

tiempo de celebrarse el contrato (1). Cuando acaece la pérdida de estos despues de separados de la tierra; á menos que en el arrendamiento se haya reservado el arrendador una parte en dichos frutos. En tal caso deberá este sufrir su parte de pérdida, á no ser que el arrendatario haya sido moroso en entregarle la parte que le correspondia. 4.º Cuando el arrendatario haya tomado sobre sí la responsabilidad de los casos fortuitos por medio de estipulacion. Es de advertir que en dicha estipulacion de casos fortuitos solo se comprenden los ordinarios, como granizo, hielo etc.; mas no los estraordinarios, por ejemplo, una invasion de enemigos, una grande avenida; á menos que tambien se haga al arrendatario responsable de estos. 5.º Cuando hubiere costumbre en la provincia de no remitir cosa alguna al arrendatario, pues la costumbre generalmente recibida tiene fuerza de ley y obliga lo mismo que los pactos (2).

15. Si el arrendatario destinase la cosa arrendada á uso diferente del que debia tener segun el arrendamiento, ó á otro de que resulte perjuicio al arrendador, tendrá este derecho para pedir la indemnizacion segun las circunstancias del caso, y si se hubiese deteriorado por su culpa ó mal uso, tendrá que reponerla á su costa.

16. El arrendatario tiene derecho á usar de la cosa segun el objeto á que está destinada; y de consiguiente tiene derecho asi á los frutos naturales como industriales ó civiles que ella pueda producir. Tambien tiene derecho el arrendatario al uso del terreno que durante el tiempo del arrendamiento se aumentare por aluvion á la heredad arrendada, sin que por eso se le haya de aumentar el precio; porque co-

(1) Dicha ley 22.

(2) L. 3, tit. 2, P. 1.

mo el aluvion es un aumento que no se hace sino paulatinamente; daria lugar á muchas dificultades y pleitos la pretension del dueño que quisiere gozar de él con esclusión del arrendatario; y solo en el caso de que la heredad se hubiese arrendado á tanto la medida, deberia el arrendatario pagar el aumento que hubiere causado el aluvion.

17. El arrendatario está tambien obligado á devolver ó restituir la cosa arrendada finalizado que sea el arrendamiento en el mismo estado que la recibió; pero no será responsable del deterioro que haya tenido la misma por efecto de su estado ó naturaleza; ó bien de fuerza mayor irresistible. Si al recibir la cosa en arrendamiento se hubiere omitido hacer descripción de ella, de modo que no conste como se hallaba, se entenderá que la recibió en buen estado, y con todos los reparos necesarios, y así deberá restituirla, á no ser que después de arrendada pereciere sin culpa suya; en cuyo caso no estará obligado á resarcimiento alguno. Mas para que esto tenga lugar es indispensable haga la debida justificacion de haber mediado dicha pérdida: pues de lo contrario se presume que sucedió por su culpa, y por tanto tendrá que satisfacer su valor.

18. Concluido el tiempo del arrendamiento, si el arrendatario siguiere usando de la cosa arrendada tres dias, pagará por el arrendamiento del año siguiente igual renta; porque en el hecho de no haber dejado la cosa arrendada, se obligó tácitamente á continuar el arriendo en los mismos términos. Sin embargo, no se considera continuada la fianza, si la hubiere, á menos de renovarla porque este depende de la voluntad de un tercero (1). En los arrendamientos hechos por tiempo indeterminado tienen obligacion el dueño y

(1) Art. 5 del decreto de 8 de junio de 1813.

colono de avisarse un año antes para su continuacion ó despedida (1).

19. Mientras dura el tiempo del arrendamiento, no puede el arrendatario ser despojado de la cosa arrendada por el dueño, aunque otro le ofrezca mayor precio; pero concluido el plazo, debe el último desocuparla; y no haciéndolo así no solo podrá ser compelido á ello por el arrendador, sino que habrá de pagar á este ó á sus herederos el duplo de ella, y los perjuicios que por su culpa se hayan irrogado (2).

20. Los arrendatarios de fincas pertenecientes á particulares no tienen derecho de tanteo, ni á ser mantenidos mas de lo que durare el tiempo del arrendamiento, segun la ley 3, título 10, libro 10 de la Novísima Recopilacion, en cuyo capítulo 9 se dice lo siguiente. «En los arrendamientos de tierras, fundos y posesiones particulares, quedan en libertad sus dueños para hacerlos como les acomode, y se convengan con los colonos; y se previene que en el principio del último año estipulado, tengan obligacion el dueño y el colono de avisarse para su continuacion ó despedida como mútuo desahucio y faltando el aviso del último año, si solo se hiciere en el fin de este, se entiende deber seguir el año inmediato como término para prevenirse cualquiera de las partes sin que los colonos tengan derecho de tanteo, ni á ser mantenidos mas de lo que durate el tiempo estipulado en los arrendamientos, escepto en los paises, pueblos ó personas en que haya ó tengan privilegio fuero ú otro derecho particular: y no se comprenden en esta providencia los foros del reino de Galicia, sobre lo cual se debe esperar la resolucion de S. M.»

(1) Art. 6 de dicho decreto.

(2) L. 18, tit. 8, P. 5.

21. El arrendatario puede subarrendar á otro igualmente idóneo para pagar la finca que se le arrendó, para el mismo uso que se le concedió y por el mismo tiempo, á menos que se haya pactado expresamente lo contrario (1), ó que el arrendamiento se haya hecho bajo la condicion de participar el arrendador de las utilidades ó productos de las fincas, pues en ninguno de estos dos casos podrá subarrendar. En caso de subarriendo será tambien responsable el arrendatario de los daños que se causen en la cosa arrendada, si bien le queda su recurso espedito para repetir contra el subarrendatario; debiendo tenerse presente, que aun cuando en estos casos no hay obligacion directa contra el dueño, conserva este sin embargo el derecho pignoraticio en los frutos de la misma por el precio ó pension del principal arriendo, en razon de estar aquellos tácitamente afectos á dicha responsabilidad (2), por cuya razón media un cuasi contrato entre el dueño de la finca y el subarrendatario. Mas á pesar de lo dicho, como haya algunos autores que opinen lo contrario, será muy conducente que en la escritura de arrendamiento se diga expresamente si el arrendatario tendrá ó no esta facultad, debiéndose tener presente en este particular el art. 7.º del decreto de las Cortes de 8 de Junio de 1813.

22. Todos los frutos y demas cosas que produzca la finca arrendada, y existan en la misma, están afectos tácitamente á la responsabilidad del arrendamiento, y menoscabos que hayan tenido durante él, y por consiguiente puede el arrendador retenerlos, por derecho pignoraticio, inventariándolos primero ante testigos; y en dichos frutos ó rendimiento es

(1) L. 1, tit. 4.º, lib. 10, N. R.

(2) L. 5, tit. 8, P. 5.

preferido por su renta á todos los acreedores del arrendatario.

23. Los herederos universales del arrendador y arrendatario están obligados á pasar por el arrendamiento que estos hicieron hasta la conclusion del tiempo convenido en el contrato (1). Esceptúase de esta regla el arriendo del usufructo de una finca, porque este derecho es personal; y de consiguiente, si el arrendatario muriere, no deberá suceder su heredero, sino que volverá el usufructo al señor de la finca ó al usufructuario de la misma que hubiere dado en arrendamiento este mismo usufructo. No obstante, si el arrendatario muerto tuviere satisfecha la pension adelantada ó parte de ella sin haber percibido frutos, estará obligado el arrendador á restituir al heredero del arrendatario la cantidad anticipada por este, ó permitirle recibir el equivalente en frutos (2).

24. La muger casada tiene obligacion de pasar por el arrendamiento que á nombre de ella hizo su marido; y los menores por el que hicieron sus tutores ó curadores. Tambien el prelado eclesiástico debe pasar por el que hizo su predecesor con los requisitos determinados por el derecho, puesto que fue celebrado en nombre de la iglesia de quien era administrador, y no en el suyo propio; y asi este arrendamiento se equiparará al que hace el tutor de los bienes de su pupilo.

25. El comprador de una cosa no está obligado á pasar por el arrendamiento que de ella hubiese hecho el vendedor; pero en este caso el arrendatario tiene el derecho de repeticion contra este ó sus herederos para el resarcimiento del perjuicio que se le haya seguido de no continuar el arrendamiento por

(1) L. 2, tit. 8, P. 5.

(2) L. 5, tit. 8, P. 5.

todo el tiempo estipulado; á menos que hubiese mediado pacto en contrario (1). Y en general los sucesores particulares del arrendador ó arrendatario, no están obligados á pasar por el arrendamiento que estos hicieron.

26. Toda escritura de arrendamiento deberá contener las cláusulas siguientes: 1.^a Que se diga quién, á quién, y qué se arrienda, con espresion circunstanciada de su sitio, cabida y linderos (á no ser que el arrendatario por saberlo se dé por satisfecho, por cuya causa puede omitirse dicha espresion); por cuánto tiempo y precio y á qué plazos se ha de pagar este, y por si hay lesion en él, renunciarán los contrañentes la ley 2, tit. 4, lib. 10, N. R. que trata de ella. 2.^a Que se espresen con qué condiciones, que serán las que las partes quisieren, no siendo contrarias á las leyes y buenas costumbres. 3.^a Que el arrendador se obligue á no quitar al arrendatario la cosa arrendada por mas ni por el tanto que otro dé, antes de cumplirse el tiempo estipulado, aunque sea con pretexto de habitar la casa, labrar la tierra, viña ú olivar, ú otro sin escepcion, si le paga puntualmente y usa de la cosa arrendada como está obligado. 4.^a Que si la cosa arrendada es libre, se obligue á no venderla ni enagenarla durante el tiempo del arrendamiento, y que si lo hiciere sea nulo, y á la seguridad de este pacto hipotecará especialmente la misma finca. 5.^a Que se obligue igualmente á la eviccion y saneamiento de la cosa arrendada, pues aunque por la naturaleza del contrato lo está, bueno es que se espresen. 6.^a Que el arrendatario acepte el arrendamiento, y se obligue á la solucion del precio á los plazos convenidos, y á cuidar y conservar como debe la cosa arrendada, de modo que por su culpa ó

(1) L. 19, tit. 5, P. 5.

negligencia no padezca decremento ni deterioro alguno, pena de pagar los daños, y si es tierra ú otra cosa productiva, puede obligarse á pagar el arrendamiento íntegro, á pesar de ocurrir cualquiera caso fortuito, como esterilidad, sequía, langosta etc. 7.* Tambien pueden obligarse á no subarrendar el todo ni parte de lo que se arrienda, en cuyo caso deberá espresarse.

CAPITULO II.

Del arrendamiento ó alquiler de edificios.

1. *¿Cuándo se dice que hay arrendamiento ó alquiler de un edificio?*
2. *Casi todas las reglas del arrendamiento en general son aplicables tambien al inquilinato.*
3. *Casos en que puede ser despojado el inquilino de la casa alquilada.*
4. *En la corte se consideraban antes perpétuos los arrendamientos por un derecho municipal no escrito.*
5. *¿Cuál fue la causa que introdujo este derecho municipal?*
6. *No habiendo término prefijado, debía concluir el arrendamiento cuando moria el inquilino.*
7. *Cuando el inquilino acudiese*
8. *al juez solicitando le amparase en la posesion por quererle desalojar el dueño, debía el juez dar el mandamiento de amparo por el término de cuarenta días, dentro de los cuales debía el inquilino mudarse de la casa.*
9. *Para resolver las dudas que con bastante frecuencia ocurrían sobre inquilinatos de la corte, se dió el auto acordado del consejo de 31 de Julio de 1792.*
10. *Ultimamente se dió por las Cortes el decreto de 9 de Abril de 1842.*
10. *Todos los litigios sobre pago de alquileres deben ventilarse ante la jurisdiccion ordinaria.*

1. Hay arrendamiento ó alquiler de un edificio cuando el dueño de este, ó cualquiera persona que le represente en forma legal, concede á otro el derecho de establecer en aquel algun ramo de industria, ó de habitarle, en cuyo caso se llama inquilinato.

2. Casi todas las reglas establecidas en el capítulo anterior son aplicables al inquilinato; y la principal diferencia entre este y el arrendamiento de tierras consiste en el despojo. Por punto general, el ar-

rendador de fincas que no son edificios no puede despojar al arrendatario de la cosa arrendada durante el plazo del arrendamiento, sino en el caso de venderla. Cuando esto se verifica está obligado el vendedor á pagar al arrendatario la parte de precio correspondiente al tiempo que falte para cumplir el plazo del arrendamiento, y ademas los intereses y resarcimiento de perjuicios que se irroguen por el despojo á dicho arrendatario (1). No obstante, hay casos en que no se le puede quitar la cosa arrendada, y son los siguientes: 1.º Cuando entre el comprador y vendedor ha mediado pacto de que no pueda despojarse de la cosa vendida al arrendatario hasta que se cumpla el plazo del arrendamiento. 2.º Si el arrendamiento fuere perpétuo, esto es, por la vida del arrendatario, ó por ella y la de sus herederos. 3.º Si el arrendador hubiere hipotecado generalmente sus bienes á la seguridad del contrato, habiéndose obligado á no venderla ni enagenarla durante el tiempo del arrendamiento.

3. En cuanto al arriendo de casas, puede el arrendador despojar de ella al inquilino por las siguientes causas que espresa una ley de Partida (2). 1.º Cuando la casa en que vive el dueño arrendador se arruina ó incendia. 2.º Cuando el mismo tiene enemigos en la vecindad, ú otro motivo grave por el cual no se atreve á morar en ella. 3.º Cuando casa alguno de sus hijos, ó los hiciere caballeros. 4.º Cuando despues de alquilada la casa se descubre la necesidad de hacer reparos en ella porque amenaza ruina; en cuyo caso debe proporcionar al inquilino otra habitacion, ó descontarle la parte de alquiler correspondiente al tiempo que dure la obra. 5.º Si

(1) L. 19, tit. 8, P. 5.

(2) Ley 6, tit. 8, P. 5.

el inquilino usase mal de la casa deteriorándola, ó tuviese en ella á mugeres prostituidas ó á hombres de mal vivir, causando mala vecindad á los demas inquilinos. 6.ª Si habiendo arrendado la casa por cuatro ó cinco años con alquiler fijo en cada uno de estos, dejare el arrendatario de pagarla en dos años.

4. En Madrid se consideraban perpétuos los arrendamientos de casas por un derecho municipal no escrito, fundado en un convenio tácito, y observado por repetidas ejecutorias y costumbre de corte. De consiguiente, el inquilino podía habitar la casa que hubiese tomado todo el tiempo que quisiese, siempre que pagase el alquiler puntualmente segun lo estipulado, á no ser en el caso de que trata el art. 10 del auto acordado del Consejo de 31 de Julio de 1792, del que hablaremos despues. Asi es que por ningun tribunal se le despojaba, á no concurrir alguna de las causas de la ley anterior, ni tampoco se le obligaba á salir de la casa aunque esta necesitase un reparo mayor, siempre que él quisiese sufrir las incomodidades de la obra; antes se le amparaba, como igualmente á su viuda é hijos, reputándose continuado el arrendamiento.

5. Es cierto que esta práctica de la corte era contraria á las leyes generales que tratan de la materia, segun las cuales, acabado el tiempo del arrendamiento, ó muriendo el arrendatario, puede el dueño echar al inquilino de su casa, y si no se prefine el tiempo, al fin del año; mas á esta costumbre y derecho municipal dió lugar la codicia de muchos dueños de las casas, que solian subir á cada momento sus alquileres con el fin de despojar á los inquilinos; por cuya razon, y para evitar tamaños abusos, los protegian los tribunales, á no ser que hubiese causa legitima para el despojo.

6. No habiendo término prefijado, concluia el arrendamiento con la vida del inquilino, y ninguno

de los herederos tenia derecho para permanecer en la casa contra la voluntad del dueño por ser personal el arrendamiento; debiendo por lo mismo ser despojados, á menos que aquel recibiese de ellos el alquiler anticipado despues de la muerte del inquilino; pues por este acto los reconocia por tales, y no recibéndolo, debian ser preferidos por el tácito á otros, dando al dueño la competente seguridad si este lo exigia.

7. Cuando el dueño de la casa alquilada en esta corte por tiempo determinado intentaba despojar al inquilino por alguna de las causas legales, ó por haber espirado el tiempo del inquilinato, ó por no querer que continuase en ella; si el inquilino acudia al juez solicitando mandamiento de amparo, debia concedérsele por cuarenta dias, para que en ellos pudiese buscar adonde mudarse, empezando á correr dicho término desde el dia de la primera notificacion ó requerimiento, y era perentorio, ya se concediese en virtud de auto judicial, ya por el dueño ante el escribano. Asi se disponia en el capítulo 5 del privilegio concedido por el Rey D. Felipe III á esta villa de Madrid en Lerma á 8 de Mayo de 1610, que es la ley 24, tit. 14, lib. 3, Nov. Rec., y dice asi: «Que los amparos que se suelen dar sobre las casas, acabado el tiempo de su arrendamiento, no queriendo el dueño de ella arrendarla al que la viviere, no esceda de cuarenta dias, y este sea término perentorio; para que no se pueda alegar por ningun alcalde, ni por mi Consejo, por el agravio que recibe el dueño de la casa ocupándosela contra su voluntad á título de dicho amparo, pues los dichos cuarenta dias despues de cumplido el arrendamiento es término bastante para que el alquilador busque casa y pase á ella; y si el dueño de la casa lo hubiere requerido ante escribano que salga, se entiende que los cuarenta dias han de correr desde el dia del requerimiento.»

8. Para evitar las dudas que ocurrían continuamente sobre los inquilinatos de la corte, se dió por el consejo el auto acordado de 31 de julio de 1792 (1), que á continuación insertamos. «Siendo frecuentes los recursos que se hacen sobre la preferencia en los arrendamientos de casas de Madrid, con que se complícan los tribunales, de que resulta á los dueños el impedimento de la facultad que su dominio les dá de arrendarlas y convenirse en el precio con los inquilinos que entran de nuevo; y habiéndose hecho tambien comun el abuso ó exceso de traspasarlas dichos inquilinos en otras personas, sin noticia ni conocimiento de los mismos dueños, haciendo negociaciones de la hacienda agena y privándoles por este medio de arrendar las casas vacantes á su justo arbitrio; para atajar semejantes desórdenes y perjuicios y reducir las casas á las disposiciones de derecho, despues de haber tomado los informes y noticias correspondientes y examinado este asunto con el cuidado que exige su gravedad é importancia, se ha tenido por conveniente y necesario tomar providencia que contenga las negociaciones y fraudes que se hacen en perjuicio, tanto de los dueños de casas como de los vecinos. En su consecuencia y de lo consultado y resuelto por S. M. debian de mandar y mandaron, que en adelante y desde la publicacion de este auto acordado se guarden y observen por lo tocante á Madrid en los arriendos de casas, pago de alquileres y tasas de estos, las declaraciones y reglas siguientes: 1.º Los dueños y administradores pueden libremente arrendar las casas á las personas con quienes se conviniere sin que ninguna por privilegiada que sea pueda pretender ni alegar preferencia con motivo alguno, salvo los alcaldes de casa y corte, que debiendo vivir

(1) L. 8, tit. 10, lib. 10, N. R.

dentro de sus respectivos cuarteles podrán en conformidad de lo que dispone la real Cédula de 6 de octubre de 1768 usar del derecho de preferencia en las casas vacantes ó desocupadas dentro de sus cuarteles. 2.^a Muerto el inquilino puede continuar en la misma habitacion su viuda; y si no la tuviere, ó no quisiere, uno de sus hijos en quien se conviniésen los demas, y no conformándose el mayor en edad. 3.^a Para precaver los daños y perjuicios que la continuacion de estos inquilinatos podria causar á los dueños de casas, se declara que asi como por el auto acordado 5, título 15, libro 3, R.; ó 24, título 14, libro 3, Novísima Recopilacion, pueden los inquilinos usar del derecho de la tasa, lo tendrán en los mismos términos sus dueños, pasados diez años de la habitacion; y de la misma facultad podrán usar, si continuasen habitándola por otros diez, y empezándose á contar desde la publicacion de este auto acordado, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de las dichas habitaciones. 4.^a Se prohíbe todo subarriendo ó traspaso del todo ó parte de las habitaciones, á no ser con espreso consentimiento de los dueños ó administradores y se anulan tambien los que estuviesen hechos sin esta circunstancia, pero deberán ser preferidos los inquilinos en los arrendamientos, entendiéndose derechamente y sin litigio con los dueños, con tal que al inquilino principal que subarrendó se le rebaje la cantidad del subarriendo que hizo, y ha de percibir el dueño de la casa. 5.^a Mediante que en conformidad de la costumbre observada en Madrid, el inquilino que ha de habitar la casa anticipa el importe de medio año, si se verifica que antes de cumplirlo la dejase el dueño ó administrador, le devolverá á prorata la cantidad que corresponda al tiempo que faltare para cumplir el medio año; y lo mismo se entiende en los alquileres que se anticipan en las habitaciones que se pagan

por meses. 6.^a No pueden los dueños y administradores tener sin uso y cerradas sus casas, y los jueces les obliguen á que las arrienden á precios justos convencionales, ó por tasacion de peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia; aunque se diga y alegue no poder arrendarlas, por estarles prohibido por fundaciones ó por otro motivo, pues semejantes disposiciones no pueden producir efecto en perjuicio del bien público. 7.^a Las personas que saliesen de la Corte con destino ó por largo tiempo, no pueden retener sus habitaciones ni con pretesto de dejar en ellas parte de su familia; pero esta prohibicion no deberá entenderse con los que se ausentasen por falta de salud, comision ú otra causa temporal de corta duracion. 8.^a Habiendo acreditado la experiencia que se ocupan las casas largo tiempo con los bienes muebles y alhajas de los que mueren, para venderlos en almoneda, y que se usa del fraude de entrar y subrogar otros, haciéndose por este medio interminables dichas almonedas, se declara y manda que se acabén durante los seis meses primeros; y pasados, quede desocupada, aunque no se haya concluido. 9.^a Ningun vecino puede ocupar ni tener dos habitaciones como no sean tiendas ó talleres necesarios á su oficio y comercio. 10. Cuando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio término de cuarenta dias, prestando caucion de habitarlas, y de no arrendarlas hasta pasados cuatro años. 11. Las cesiones ó traspasos que se hiciesen de las tiendas de cualquier especie, casas de trato ó negociacion, sean puramente por el precio en que se regulasen ó conviniesen por los efectos, enseres, anaqueles y demas de que se compongan, sin llevar por via de aldehala ni otro pretesto cantidad alguna; y la casa ó habitacion en que estuviese situada vaya con el precio que pagaba el inquilino.

12. Sobre el contenido de estas reglas mediante ser elarar , los jueces no admitan demandas ni contestaciones y las que admitiesen , las determinen de plano y sin figura de juicio.

9. Posteriormente y con el objeto de dar todo el ensanche posible al derecho de propiedad , el mas sagrado que reconoce la sociedad , y de uniformar al mismo tiempo la legislacion sobre inquilinatos se dió por las Cortes el siguiente decreto de 9 de abril de 1842. Artículo 1.º Los dueños de las casas y otros edificios urbanos asi en la Corte como en los demas pueblos de la Peninsula é islas adyacentes en uso del derecho de propiedad podrán arrendarlas libremente desde la publicacion de esta ley , arreglando y estableciendo con los arrendatarios los pactos y condiciones que les parecieron convenientes , los cuales serán cumplidos y observados á la letra. Artículo 2.º Si en estos contratos se hubiera estipulado tiempo fijo para su duracion , fenecerá el arrendamiento cumplido el plazo , sin necesidad del desahucio por una ni por otra parte. Mas si no se hubiere fijado tiempo , ni pactado desahucio , ó cumplido el tiempo fijado continuase de hecho el arrendamiento por consentimiento tácito de las partes , el dueño no podrá desalojar al arrendatario , ni este dejar el predio sin dar aviso á la otra parte con la anticipacion que se hallare adoptada por la costumbre general del pueblo , y en otro caso con la de cuarenta dias. Artículo 3.º Los arrendamientos ya hechos y pendientes á la publicacion de esta ley se cumplirán en los mismos términos en que se hayan celebrado , y por todo el tiempo y en la forma que debian durar con arreglo á la ley que ha regido en Madrid hasta ahora , reales resoluciones , práctica y costumbre vigente al tiempo de celebrarse dichos contratos. Artículo 4.º Quedan derogadas para lo sucesivo la ley 8 , título 10 , libro 10 , Novisima Recopilacion , y cualesquiera otras reales re-

soluciones, práctica ó costumbre que sean contrarias á lo establecido en los artículos precedentes.

10. Todos los litigios ó cuestiones que se susciten sobre pago de alquileres, deberán ventilarse ante el juez ordinario con derogacion de todo fuero. Exceptúanse únicamente de esta derogacion los militares incorporados en sus respectivos cuerpos, residentes en los destinos de estos y los que tambien estuvieren empleados, mientras estuvieren en los lugares de sus empleos (1).

CAPITULO III.

De otras varias especies de arriendos.

1. *Arriendo de buque ó fletamento.*
2. *Arriendo de ganados ó contrato de aparcería.*
3. *En el arriendo ó alquiler de caballerías debe el arrendador darlas en estado de que puedan servir para el uso ú objeto propio del arrendamiento.*
4. *El que tome en alquiler una bestia deberá volverla á su dueño sin detrimento alguno.*
5. *Si el que toma en alquiler una caballería para ir á un sitio ó pueblo determinado, la llevase mas lejos, causando por esta algun daño, deberá resarcirle.*
6. *Tambien el dueño deberá indemnizar al que tomó en alquiler la bestia en el caso que hubiere sobrevenido á esta alguna enfermedad sin culpa de aquel.*

1. El contrato que se hace con el naviero ó capitán de un buque por la persona que intenta cargar mercaderías ú otra cosa para su conduccion marítima de un puerto á otro, es una especie de arriendo conocido en el comercio marítimo con el nombre de fletamento. Este contrato es el mas frecuente é importante para aquel comercio, y puede hacerse el fletamento, bien de todo el buque, ó bien de parte de él, por la cabida, número de toneladas ó cantidad de

(1) Leyes 12, 14, 15 y 16, tit. 11, lib. 10, N. R.

peso ó medida que se hayan de cargar. En los casos que ocurran de esta naturaleza deberán tenerse presentes las disposiciones del Código de Comercio relativas á esta materia.

2. El contrato llamado de aparcería ó arrendamiento de ganados, que como digimos en otro lugar solo está en uso en algunas provincias de España, puede verificarse bien dando en arrendamiento una alquería ó casa de labor con ganados bajo la condicion de que el arrendatario concluido que sea el arrendamiento deje en la alquería tantas cabezas de ganado como las que recibió y de un valor igual; ó tambien dando uno á otro cierta porcion de ganado para que este lo cuide y disfrute con la condicion de repartirse entre los dos la lana y crias que produjeren el mismo ganado. En las dudas que ocurran sobre este contrato ademas de las reglas generales sobre arriendos, deberán tenerse presentes las costumbres peculiares de cada provincia.

3. En el arriendo de caballerías, ó cosas semejantes, deberá tenerse presente que el arrendador está obligado á dar cualquiera de las cosas indicadas en tal estado que puedan servir para el uso ú objeto propio del arrendamiento declarando sus defectos si los tuviese, y en caso de no hacerlo asi, deberá resarcir al arrendatario el perjuicio que se le irrogue, aun cuando alegue ignorancia de las tachas ó defectos, pues cada uno debe saber si son buenas ó malas las cosas que arrienda (1).

4. El que toma en alquiler una bestia deberá volverla á su dueño sin detrimento; si hubiere perecido por culpa suya, deberá dar á aquel otra equivalente, ó bien el valor de la primera. En este caso incumbe la prueba al dueño de la cosa, pues de lo

(1) Leyes 13 y 14, tit. 8, Part. 5.

contrario la muerte se presume natural; y en este concepto no es responsable de ella el arrendatario. Si este causare algun otro daño á la bestia alquilada, deberá pagar su importe, ademas del alquiler devengado en el tiempo que se sirvió de ella y el que dejó de usarse á causa del daño.

5. Si el que toma en alquiler una caballería para ir á un sitio ó pueblo determinado, la llevare mas lejos, causando por esto algun daño, deberá resarcirle. Lo mismo se entenderá si habiendo alquilado la bestia por tiempo determinado, la tuviese mas en su poder ó la destinare para otro uso que no sea el de arrendamiento, ó la echare mas carga que la estipulada, y de cualquiera de estas cosas resultase daño (1).

6. Si por el contrario haciendo el uso debido de la bestia alquilada sobreviniere á esta alguna enfermedad sin culpa suya, no solo deberá el alquilador indemnizarle de los gastos que hubiere hecho para su curacion, ya hubiése sanado ó ya hubiere muerto, sino que deberá abonarle el importe de la manutencion de la misma por el tiempo en que no pudo servirse de ella por razon de su enfermedad.

CAPITULO IV.

De las contratas ó ajuste de obras y del servicio personal.

- | | |
|--|---|
| 1. <i>Modos de verificarse las contratas ó ajuste de obras.</i> | <i>cio, es una especie de venta.</i> |
| 2. <i>Cuando se contrata una obra en que el artifice se obliga á poner la materia y el trabajo por cierto pre-</i> | 3. <i>Si el artifice solo hubiere ofrecido poner su trabajo, será un contrato de arrendamiento de industria</i> |

(1) L. 1 y 6, tit. 3 del Fuero Real.

- personal.
4. Cuando la contrata es de obras que se divide en piezas, puede verificarse la entrega por partes.
 5. Casos en que el arquitecto será responsable si se arruinase el edificio construido por él.
 6. Si acabada la obra, creyere el dueño que no está hecha con la debida solidez, tiene derecho á que sea reconocida y examinada por peritos.
 7. Obligaciones y deberes del arquitecto.
 8. Ajustada una obra por un precio determinado, no podrá el arquitecto exigir otro mayor bajo ningun concepto.
 9. Siendo responsable el arquitecto de las personas que emplea, los abañiles y otros operarios que han sido empleados en la obra no tienen accion contra el dueño.
 10. El que encarga una obra debe pagar con puntualidad el salario ó precio estipulado.
 11. Tambien puede arrendarse el trabajo ó servicio personal y sus diferentes clases.
 11. Reglas que deben observarse con respecto á la primera de dichas clases.
 12. El salario ó jornal se supone estipulado en razon del tiempo durante el cual han de prestarse los servicios.
 14. Reglas generales con respecto á las obligaciones y deberes entre los amos y sus criados.
 15. Modo de hacerse los aprendizages de cualquier arte u oficio.

1. Las contratas ó ajuste de obras pueden verificarse de dos modos. 1.º Poniendo el artifice ó arquitecto ó empresario la materia y el trabajo. 2.º Prestando solamente el trabajo ó su industria, y el otro contratante la materia.

2. Cuando se contrata una obra en que el artifice se obliga á poner la materia y el trabajo por cierto precio, es una especie de venta, y aquel continúa siendo dueño de la materia hasta la entrega de la obra. De consiguiente, si pereciese la cosa antes de dicha entrega, sufrirá esta pérdida; porque en las ventas condicionales y de cosas futuras, cual es la de una obra que está por hacer, no pasa el peligro de pérdida al comprador hasta la existencia de la cosa y cumplimiento de la condicion (1); mas si por parte del otro contratante hubiere habido morosidad en recibirla,

(1) Leyes 11 y 26, tit. 5, Part. 5.

entonces este será responsable del daño sufrido (1).

3. Si el artifice solo hubiere ofrecido poner su trabajo ó industria y el otro contratante la cosa, este contrato es un arrendamiento de industria personal. Si pereciere la cosa antes de la entrega de la obra, no será entonces el artifice responsable de la pérdida, á no ser que hubiese sido causada por culpa suya, ó hubiesen pactado otra cosa los contratantes, pues en este caso se estará á lo estipulado. Asi pues, aun cuando sin culpa del artifice haya perecido la cosa antes de la entrega de la obra, el dueño no podrá escusarse de pagarle lo que le corresponda segun el tanto en que hubiere sido ajustada la construccion (2). La razon que dan los autores para cargar en este caso al propietario, ademas de la pérdida ó deterioro de la cosa, el pago del precio de la construccion, es que á medida que se va haciendo la cosa pertenece con todo su valor al que la mandó hacer; y que la cosa perece para su dueño.

4. Cuando la contrata es de obra que se divide en piezas ó se ajusta por medida, puede verificarse la entrega por partes. Tambien se entiende hecha parcialmente la contrata siempre que el dueño pague segun vaya ejecutando progresivamente el artifice.

5. El arquitecto ó empresario de cualquier edificio será responsable de la ruina de él si proviene de mala construccion; y se presume que ha habido vicio de construccion si la obra se arruina antes de quince años, sin mediar alguna cosa estraordinaria ó caso fortuito (3). Será asimismo responsable el arquitecto si la ruina proviniere de algun vicio del terreno sobre que edificó, pues es obligacion suya examinar-

(1) Leyes 24, 17 y 27, tit. 11, Part. 5.

(2) L. 16, tit. 8, Part. 5.

(3) L. 16, tit. 8, Part. 5, y 21, tit. 32, Part. 5.

lo, y enterarse acerca de su solidez y de la resistencia de los cimientos para sostener el peso del edificio que pensaba levantar. Es igualmente responsable cuando el falseamiento de la obra fuese causado por haber empleado malos materiales, á no ser que estos sean suministrados por el dueño á pesar de no desconocer sus defectos, ó de habérselos manifestado el arquitecto.

6. Si despues de concluido el edificio, tuviere el dueño algun recelo acerca de su solidez, puede pedir judicialmente que sea reconocido por peritos, nombrados por ambas partes, y un tercero nombrado por el juez en caso de discordia. Si estos diesen por sólida y bien construida la obra, no tendrá su dueño accion para repetir contra el que la ejecutó, á menos que despues se probare haber habido colusion ó fraude de los arquitectos, ó peritos que la reconocieron y aprobaron. Mas si al contrario resultase del reconocimiento no haberse construido la obra con la debida solidez, deberá demolerse, y edificar otra á costa del arquitecto, quedando este ademas responsable al resarcimiento de daños y perjuicios (1).

7. El arquitecto tiene que dirigir la obra por sí mismo, si se presume que ha sido elegido por su talento ó habilidad personal; debiendo hacerla y acabarla en el tiempo determinado en el contrato. Si asi no lo verificare, tendrá que satisfacer al que se la encargó los daños y perjuicios que se le siguieren por la tardanza. Debe ademas cuidar con diligencia y esmero los materiales que se le dan para la obra y emplearlos bien; de manera que si por descuido por su parte ó por impericia de los obreros se echan á perder, deberá quedarse con ellos, y suministrar otros de igual calidad, ó satisfacer su valor.

8. Ajustada una obra á destajo por un precio de-

(1) L. 16, tit. 8, Part. 5 y su glosa.

terminado, segun el plan convenido con el dueño, no podrá el arquitecto ó empresario despues de empezada aumentar dicho precio, ni pedir género alguno de abono, ni por lesion ó engaño en mas de la mitad del justo precio (1), ni á pretesto de haber subido los jornales ó encarecidosse los materiales, ó de mejoras hechas en el plan de la obra, siempre que el dueño no haya consentido en ellas. Tampoco podrá dejar de continuar la obra, antes bien se le podrá compeler judicialmente á que continúe en ella, y aun al pago de daños y perjuicios que su morosidad ocasionare como queda dicho. Mas el dueño de la obra contratada á destajo podrá suspenderla y separarse del contrato, satisfaciendo al arquitecto ó empresario todos los gastos, jornales y ganancias que pudiera haber tenido en esta empresa.

9. Siendo responsable el arquitecto ó empresario de las personas que emplea, los albañiles, carpinteros y otros operarios que han sido empleados en alguna obra hecha por ajuste, no tienen accion contra aquel por cuya cuenta se ha ejecutado la obra, sino en concurrencia de lo que este resultare debiendo al arquitecto ó empresario cuando entablen su demanda.

10. El que encarga una obra debe pagar puntualmente al artifice ú operarios el salario ó precio estipulado, y no habiéndose tratado de precio, deberá pagarse el que fuere justo á juicio de peritos. No pagando el dueño el precio en el tiempo estipulado, estará obligado al abono del seis por ciento, que empezará á correr desde la interpelacion judicial (2).

11. Tambien puede arrendarse el servicio ó tra-

(1) L. 4, tit. 1, lib. 16, N. R.

(2) L. 12, tit. 11, lib. 10, N. R.

bajo personal de uno por cierto salario ó precio. Las clases mas conocidas y frecuentes de trabajo son: 1.^a la de jornaleros: 2.^a la de criados: 3.^a la de aprendices.

12. En cuanto á la primera de dichas clases se observarán las reglas siguientes. El que haya hecho ajuste de trabajo con algun jornalero, deberá pagarle lo estipulado á los plazos asignados, y segun la forma del convenio. Si en este no se hubiere fijado el precio del jornal, se satisfará el que señalen dos hombres buenos vecinos del lugar, conocedores de aquella clase de trabajo; y en caso de discordia nombrará un tercero el juez ó el alcalde donde no haya mas que este. Lo mismo se observará acerca de la calidad y naturaleza del trabajo siempre que no estuvieren determinadas por el convenio. El dueño no podrá hacer trabajar á los jornaleros sino de sol á sol (1), y deberá pagarles sus jornales en la noche del mismo dia en que trabajaren si asi lo quisieren (2).

13. El salario ó jornal se supone estipulado en razon del tiempo durante el cual han de prestarse los servicios. De consiguiente, si el jornalero se retira del trabajo antes de ponerse el sol por su voluntad ó por cualquiera otra causa, no podrá exigir al amo sino la parte de jornal correspondiente al tiempo en que trabajó. Però si la obra ó el trabajo se concluye antes de finalizar el dia, no podrá dispensarse el dueño de pagarles el jornal enteró; no obstante podrá emplearlos lo restante del dia en otros trabajos análogos. Los que sirven por salario ó jornal no lo podrán pedir si dejan pasar tres años contados desde que salieron del servicio de sus amos, á no ser que acrediten haberlo pedido infructuosamente dentro de di-

(1) L. 1, tit. 26, lib. 8, N. R.

(2) L. 2, tit. 26, lib. 8, N. R.

cho término (1). Para facilitar el cobro de sus salarios ó jornales á los artesanos, menestrales, jornaleros y criados está mandado (2) puedan cobrar sus créditos ejecutivamente ante los jueces ordinarios, sin que se admita inhibicion ni declinatoria de fuero; teniendo ademas dichos artesanos derecho al abono del seis por ciento, y los criados al del tres, desde el día de la interpelacion judicial, para resarcirse de los perjuicios que se les causen con la demora del pago de sus haberes.

14. Las relaciones entre amos y criados, y sus obligaciones respectivas, no están bien determinadas por nuestras leyes; y hasta que en el nuevo código se arregle este punto, solo podremos sentar como reglas generales las siguientes: 1.^a Los pactos entre amo y criado deben cumplirse, con tal que no sean reprobados por la ley; y si no se hubiere pactado cosa alguna, las obligaciones respectivas deberán arreglarse prudencialmente por el juez en caso de desavenencia, atendidas las costumbres del pais y la naturaleza del servicio. 2.^a El criado debe respetar á su amo y servirle segun lo estipulado, y á falta de convenio, segun la costumbre del pais. Y si por culpa ó negligencia del criado en el cumplimiento de sus deberes se siguiere algun daño al amo, estará aquel obligado al resarcimiento de daños y perjuicios. 3.^a El amo está obligado á tratar bien al criado, usando de la correccion verbal cuando aquel cometa alguna falta en el cumplimiento de su deber, como tambien á pagarle el salario estipulado. 4.^a El amo puede despedir cuando quiera al criado, y este dejar á aquel si no hubiese pacto en contrario.

15. Como los aprendizages de oficios se hacen

(1) L. 10, tit. 11, lib. 10, N. R.

(2) Leyes 12, 13, 14, 15 y 16, tit. 11, lib. 10, N. R.

generalmente por estipulación ó contratas, estas serán las que regulen el género de trabajo y las obligaciones respectivas del maestro y aprendiz. A falta de convenio habrá tambien de recurrirse á la costumbre como en los casos anteriores. En cuanto al derecho de corrección que corresponde al maestro por desaplicación, incorregibilidad ú otros defectos del aprendiz, es claro que deben dársele mayores facultades que á un amo respecto de su criado, mas no tanta que degeneren en un opresor. Mientras estos puntos no se determinen claramente por buenos reglamentos, habrá que atenerse á la costumbre y á las leyes comunes.

FORMULARIO

CORRESPONDIENTE Á ESTE TITULO.

- | | |
|--|--|
| 1. <i>Arrendamiento de tierras.</i> | 5. <i>Pedimento de despojo de un inquilino por necesitar el dueño de la habitación.</i> |
| 2. <i>Arrendamiento de casa.</i> | 6. <i>Pedimento solicitando un inquilino en la corte la tasa de alquileres de su cuarto.</i> |
| 3. <i>Demanda del dueño de una casa contra su inquilino.</i> | |
| 4. <i>Demanda del inquilino contra el dueño de una casa.</i> | |

1. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. N., vecino de ella, otorga: que dá en arrendamiento á F. de T., de la propia vecindad, por tiempo y espacio de nueve años y ocho pagas, que empiezan á correr desde el presente, y cumplirán en Santa María de Agosto del que vendrá de tantos, diferentes tierras libres que le pertenecen en posesion y propiedad, en tal sitio del término de esta villa, cuyos linderos y cabida son estos. (Se especificarán por estenso en párrafo aparte.)

Las tierras que se han espresado por menor, componen tantas fanegas de sembradura, las cuales arrienda al dicho F. de T. por los referidos nueve años y ocho pagas, y tantos reales en cada una, con las condiciones siguientes:

Ha de traer á dos hojas, no de otra suerte, y ha de labrar, cuidar y beneficiar las citadas tierras, de modo que esperimenten aumento y no disminucion; y si por su culpa ó negligencia, ó de los que la labrasen por su órden, ó por enemigos suyos, se ocasionase á todas ó parte de ellas deterioro en mucha ó poca cantidad, ó las disfrutase todos los años, ha de ser responsable á reintegrar al otorgante, ó á quien tenga su accion, todos los menoscabos que se le ocasionen, á justa tasacion de inteligentes, sin la menor excusa ó dilacion; y ha de poder ser apremiado á ello por todo rigor de derecho, ademas de ser despojado de este arrendamiento.

Ha de satisfacer puntualmente en cada una de las ocho pagas mencionadas tantos reales, que debe poner por su cuenta y riesgo en casa y poder del otorgante en esta villa, en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ni especie, habiendo de ser la primera paga en fin de Agosto del año próximo venidero, y asi las demas sucesivamente; por manera que pasado sin haberlo hecho en todo ó parte, ha de poder compelerle el otorgante á su solucion, con costas y salarios, y asimismo quitarle este arrendamiento.

Si subarrendare las citadas tierras ó parte de ellas, ha de ser á persona lega, llana, abonada, y que las labre en la forma propuesta, por el propio tiempo y no mas; y en caso de no pagar puntualmente al otorgante, ha de poder proceder este contra los frutos y bienes del subarrendatario por todo lo que el arrendatario esté debiendo á la sazón, y entenderse aquel para este caso, como verdadero arrendatario, y no como subarrendatario.

En el último año de este arrendamiento ha de dejar libres y desocupadas las mencionadas tierras, y en el penúltimo la mitad de ellas, sin necesidad de mas requerimiento ni desahucio, para que el nuevo

arrendatario que entre á cultivarlas las barbeche á uso de labranza; y no ha de poder pretender preferencia por el tanto para continuar en ellas, aunque pague puntualmente y cumpla en todo lo demas este contrato, pues queda al arbitrio del otorgante el prorogarle este arrendamiento ó removerle de él; y no haciéndolo así ha de perder todos los frutos y semillas que hubiere echado en ellas, y gastos que hubiese tenido en sus labores, sin que ni á unos ni á otros tenga el derecho mas leve, porque por el mismo hecho han de quedar á beneficio del otorgante, en pena de la contravencion, y el nuevo arrendatario ha de proseguir en su labranza como parte legitima; contra lo cual no se admitirá escepcion de uso y costumbre, ni otra alguna aunque sea legal, y antes bien ha de ser nulo lo que se practicare en contrario.

No ha de solicitar descuento ni baja del precio de este arrendamiento en ninguno de los años que dure, aunque no se perciba fruto de las referidas tierras por falta de cuidarlas, ó por algun caso fortuito, de piedra, granizo etc., ó enemigos suyos ó del Estado que las talen ó quemén, ó por otro de los inopinados y muy contingentes; antes bien ha de hacer las pagas anuales como si hubieran sido muy fértiles por haberse considerado para su menos valor en renta no haber lesion alguna, quedar compensado el arrendatario con esta consideracion, y ser como de su cuenta y riesgo cualquiera ruina ó funesto evento que acaezca, y no del otorgante ni de quien le sucediese.

El otorgante y quien le suceda no quitarán al arrendatario ni á sus herederos este arrendamiento, por mas ni por el tanto que otro dé por él, hasta que espire el tiempo prefijado, ni con el pretexto de querer labrar las tierras por sí mismo ni con otro alguno sea el que fuere, sin escepcion ni limitacion, á menos que no pagaren puntualmente su precio, ó no cumplie-

ren en todo ó parte las condiciones con que se ha celebrado, en cuyo caso estará en su eleccion despojarlos de él ó conservarlos. Tampoco venderán ni enagenarán las tierras; y si lo hicieren ha de ser nula la enagenacion y continuar este arrendamiento, para cuya mayor estabilidad las hipoteca especial y espresamente á la observancia de esta condicion, a fin de que no pase derecho á tercero poseedor. (A continuacion se pondrán las demas condiciones que estipularen los otorgantes.)

Con estas condiciones dá en arrendamiento á dicho F. de T. las espresadas tierras, y se obliga á que le serán ciertas, y nadie le inquietará en su goce, y si alguno lo hiciera, y salieren en todo ó parte fallidas por pertenecer á otro dueño, le dará otras tan buenas de igual cabida, en sitio tan cómodo, por dicho precio, con la propia comodidad para su labranza, y en que disfrute las mismas utilidades; ó en su defecto le pagará con arreglo á la ley 11, tit. 8, Part. 5, todas las labores y beneficios que hubiere hecho en cada una, el precio del arrendamiento que desde el dia de la incertidumbre ó verificacion de falencia corresponda proporcionalmente á las que la tuvieren, las utilidades que podia adquirir y las costas y menoscabos que se le siguieren, con los intereses correspondientes, cuya liquidacion defiere en su relacion jurada, relevándole de otra prueba. Por tanto, el espresado F. de T., que se halla presente, habiendo oido á la letra esta escritura, y enterándose de sus condiciones, dijo: que recibe en arrendamiento las referidas tierras por los nueve años mencionados, y se obliga á cultivarlas, beneficiarlas y cuidarlas como buen labrador, á satisfacer anualmente y poner á su costa por su cuenta y riesgo en casa y poder de su dueño ó de quien lo represente en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ni especie, los tantos reales al plazo pactado; y no

haciéndolo, quiere que le apremie á ello por todo rigor de derecho, y que para la cobranza pueda enviar ejecutor adonde el otorgante tuviese bienes, con tantos maravedís de salario al día de los que se ocupen de ella, contando por los del camino en ida y vuelta á razon de ocho leguas; por cuyos salarios, costas y daños se ha de hacer la misma ejecucion, trance, remate de bienes y pago que por el principal, sin que sea necesaria mas justificacion que dicha relacion jurada, para lo cual renuncia la ley 8, tit. 29, lib. 11, Nov. Rec., y demas leyes y estilos de audiencias y tribunales que prohiben enviar ejecutores y jueces de comision á costa de los interesados, y moderan los salarios, sin que para eximirse de su total ni parcial satisfaccion le sirvan de escepcion ni excusa los casos especificados en la cuarta condicion, porque recibe en sí el peligro que pueda haber en los frutos de dichas tierras, quiere que todo sea de su cuenta y riesgo, segun se espresa en ella, renuncia la ley 2, tit. 1, lib. 10, Nov. Rec., que trata de la lesion con los quatro años que prefine, para pedir rescision del contrato ó el suplemento á su justo valor, y la 22, tit. 8, Part. 5, que dice: «que perdiéndose los frutos por caso fortuito, no está obligado el arrendatario á pagar cosa alguna del arrendamiento, y que no perdiéndose todos, está en su eleccion el pagarle ó entregar el sobrante, deducidas las espensas que hizo en su labranza:» se conforma en esta parte con lo que dispone la 23 del mismo título y Partida, en cuanto manda: «que obligándose el arrendatario á pagar el arrendamiento, sin embargo de cualquier caso fortuito que suceda, queda obligado á ello;» y consiente en ser compelido al cumplimiento de esta condicion por todo rigor de derecho. Asimismo se obliga á dejar las enunciadas tierras libres y desembarazadas, con arreglo y bajo la pena contenida en la condicion cuarta, como tambien á no reclamar es-

ta escritura en todo ni en parte. Asi pues, á tener por firme este contrato obligan ambos otorgantes todos sus bienes y derechos, presentes y futuros, hipotecando asimismo el arrendatario los frutos que produzcan dichas tierras á la seguridad del precio de este arrendamiento, costas, daños y menoscabos que se ocasionen al arrendador; renuncian todas las leyes, etc.

2. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos don N., vecino de ella, dijo: que alquila á F. de T., de la propia vecindad, una casa que le pertenece en tal calle, por tiempo de cuatro años, los cuales han de empezar á correr en este día, y cumplirán vispera de otro tal de igual mes y año de tantos, y por tres mil reales cada uno, bajo las condiciones siguientes:

El referido F. de T., ha de habitar por sí propio dicha casa, y caso que subarriende parte de ella por no necesitar todos sus cuartos, ha de ser para el mismo uso y no otro, y por el espresado tiempo y no mas, á persona lega, llana y abonada, que no goce de fuero, ni sea de mal vivir, ni use mal de ella: y si lo contrario hiciere ó la subarrendare toda, ha de tenerse por fenecido este arrendamiento, y ser obligado el inquilino á espeler á su costa á los subarrendatarios.

En cada uno de los espresados cuatro años ha de pagar y poner á su costa por su cuenta y riesgo en casa y poder del otorgante, ó de quien tenga su accion, los referidos tres mil reales, en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ni especie, para tal dia; y pasados diez, desde este sin haberlo hecho, le ha de poder echar, despojar y ejecutar, no solo por su importe sino tambien por las costas, salarios y daños que se le originen, deferida su liquidacion en la relacion jurada del otorgante, ó de quien le represente, sin que sea necesaria otra

prueba, pues le releva de ella; y en caso de subarrendar parte de la casa y no pagar con puntualidad, ha de poder proceder el dueño por lo que está debiendo, contra los bienes del subarrendatario, al cual quedará la repetición contra el arrendatario por lo que satisfaga por este.

Ha de cuidar de la espresada casa, de suerte que no esperimente el mas leve daño; y si por su culpa, omisión, enemigos suyos ú otro motivo semejante padeciere alguno, grave ó leve, se le ha de poder compeler á su reintegro, y á ponerla en el estado actual en virtud de esta escritura y reconocimiento de dos peritos que ambos otorgantes elijan de conformidad, ó de oficio en rebeldía, sin mas sentencia ni declaración.

Si fuere preciso hacer en la casa algun reparo mayor ó menor, ha de avisar al otorgante para que lo haga con maestros y oficiales de su satisfaccion, y pagar con sus labranzas en cuenta de este alquiler la cantidad que se libre contra él, la que abonará con recibo del maestro á su continuacion, sin que pueda pasar á hacerlo sin licencia suya por escrito; y si lo hiciere sin esta, no ha de tener accion á pedirle cosa ni cantidad alguna, ni á quitar ni demoler la obra, ni á pretender por ella descuento de este alquiler; antes bien ha de quedar todo á beneficio de la espresada casa, en pena de la contravencion.

Si para mayor comodidad y servidumbre suya ó del subarrendatario quisiere mudar alguna puerta, ventana ó tabique, y ensanchar ó reducir algunas piezas, tampoco ha de poder hacerlo sin dicha licencia, ni esceder de lo que se espresare en ella; y aunque el otorgante se la conceda, no ha de poder pretender descuento de este alquiler ni demoler la obra sin su consentimiento, á menos que en la licencia se prevenga lo contrario, ampliando esta condicion; pues antes bien ha de hacerla á su costa, y ser visto por

el mismo hecho haber querido beneficiar de su espontánea voluntad á la casa y al otorgante, mediante á que no necesita actualmente de reparo ni obra nueva, y á que se le alquila en la disposicion en que está; y si la demoliere incurra por su mala fé en la pena de volverla al estado que tenia al tiempo de su demolicion, de pagar al otorgante las costas y daños que se le ocasionen, y de poder ser despojado de ella.

Pasados los cuatro años de este alquiler, ha de desocupar enteramente la citada casa, sin necesidad de requerimiento ni aviso de su dueño, y entregar á este buenas todas las llaves interiores y exteriores de sus puertas, segun las recibe, para que el nuevo inquilino pueda entrar á habitar en ella.

Pagando puntualmente el precio anual de este arrendamiento no le despojará el otorgante ni quien le represente, por mas ni por el tanto que otro le dé por su alquiler, aunque sea con pretexto de querer habitarla por sí, ó con otro cualquiera, sin limitacion, escepto que intervenga alguna de las otras causas que prescribe la ley 6, título 8, partida 5, ni tampoco la venderá ni enagenará durante el tiempo prefinito; y si lo hiciere, ha de ser nula la enagenacion, y subsistir este arrendamiento, para cuya mayor estabilidad hipoteca especial y espresamente la enunciada casa, como lo previene la ley 19 del mismo título y partida.

Si falleciere el inquilino antes que espiren los cuatro años, ha de continuar su heredero en este alquiler, en iguales términos, hasta que se cumplan; mas para ello le ha de pagar siempre un año anticipado por via de fianza, y satisfaciéndolo no han de poder hacer novedad en el alquiler el otorgante ni los suyos, durante el tiempo que falta, sin que preceda causa legal. Si no lo hiciere, queda á su eleccion despojarle ó conservarle, sin que con ningún motivo ni pretexto se le pueda privar de esta accion,

siempre que quiera intentarla pasados tres dias despues de la muerte del inquilino.

Con estas condiciones alquila el referido F. de T. la citada casa, obligándose á que la gozará pacificamente todo el tiempo estipulado; y si sobre su goce se le moviere algun litigio, le defenderá á sus espensas en todas instancias hasta conseguirlo, y no pudiendo le dará otra tan capaz con iguales comodidades, en tan buen sitio, y por el mismo precio y tiempo, ó en su defecto le volverá el importe del alquiler que tenga anticipado, las mejoras hechas de su orden, y todas las costas, perjuicios y menoscabos que se le originen, deferida su liquidacion en su relacion jurada, sin otra prueba, pues le releva de ella. Por tanto el mencionado F. de T., habiendo oido á la letra esta escritura y enterándose de su contenido, dijo: que recibe en alquiler la enunciada casa, por el tiempo, precio y con las condiciones espresadas, las cuales se obliga á cumplir con la mayor exactitud, y no á reclamarla ni interpretarlas en todo ni en parte con ningun pretesto. En esta atencion, ambos otorgantes, por lo que á cada uno toca, obligan todos sus bienes etc.

NOTA. Con arreglo á estas dos escrituras y á lo que se ha explicado, pueden los escribanos hacer todas las que se ofrezcan, poniendo las condiciones que los contrayentes quisieren. Si se pacta el pago de la renta de tierras en trigo ó en otra semilla, se ha de obligar el arrendatario á entregarlo bueno, enjuto, limpio y de recibo, no de otra forma. En el arrendamiento de viñas y olivares suelen ponerse los plazos de las pagas por octubre y enero, que es cuando se coje su fruto, contarse las cepas y olivos, y obligarse el arrendatario á conservarlos, ó en su defecto á pagar tanta cantidad, por cada uno que falte, ó á plantar otros en su lugar. Si hay árboles se suelen contar tambien, espresarse su especie, y prohibirse al colono

el cortar madera bajo de cierta pena, la cual pueden imponerse recíprocamente los contrayentes en todos los contratos, para que el contraventor la pague todas las veces que lo sea. Si se hace subarriendo, se ha de citar en él la escritura del arrendamiento, y el subarrendatario podrá obligarse, no solo á favor del arrendatario, sino también del dueño, pues de ésta suerte se evitan pleitos. Además se prevendrá que si el arrendatario no paga, pueda el dueño dirigir su acción contra el subarrendatario por el arrendamiento íntegro, con lo cual no será perjudicado.

Las copias de los arrendamientos y subarriendos deben sacarse en papel del sello segundo, si no contienen precio fijo; y si lo contienen les corresponde el mismo que á las de las ventas. Algunos dudan si el papel se ha de regular por el precio de todo el tiempo que dure el arrendamiento, ó por el de cada uno de los años que comprende, pues no se halla declarado en las leyes; y por tanto, si la obligación de satisfacerlo es anual, se regulará por el que importe cada año, porque en cada uno nace y espira la obligación de pagar, y son tantas las obligaciones como los años de arrendamiento ó pensiones; pero si es por muchos y hasta el último no se obliga el arrendatario á su pago, se sacarán en el que corresponda como obligación única, arreglándose por las ventas, sin diferencia. Lo mismo procede en los alquileres de bestias, muebles y otros semejantes.

3. F., en nombre de N., vecino de etc., digo: que mi poderdante alquiló á M., de este mismo vecindario, una casa suya, en tal calle, por tantos años y tanta cantidad en cada uno segun consta de la escritura que tambien presento; y sin embargo de hábersele desahuciado en tiempo, pasado aquel, no ha querido desocuparla, como debe hacerlo. En cuya atencion

A Vd. suplico que habiendo por presentados di-

chos documentos mande se haga saber al referido M. que dentro del término que Vd. le prefije deje libre la espresada casa, con apercibimiento. Pido justicia y costas.—Auto.—Hágase saber á M. que dentro de tantos dias desocupe la casa en que habita, con apercibimiento.

4. F. en nombre de N., de esta vecindad, de quien presento poder, ante vd. como mas haya lugar en derecho digo: Que P., de la misma vecindad, dió á mi poderdante en arrendamiento una casa suya por tanto tiempo y en tanta cantidad, segun consta del instrumento que tambien presento. Y mediante que á pesar de varias diligencias estrajudiciales, no ha querido el mencionado P. entregarle las llaves para habitarla:—A vd. suplica quẽ habiendo por presentados los referidos documentos, se sirva mandar que se haga saber á P., que dentro de un breve y perentorio término que vd. le señale entregue á mi poderdante las llaves de la espresada casa, dejándola desembarazada para su uso. Pido justicia y costas.—Auto.—Hágase saber á P. que dentro de tantos dias entregue á N. las llaves de la casa que se menciona, con apercibimiento.

5. F., en nombre de N., vecino de etc., de quien presento poder, ante vd. como mas haya lugar en derecho, digo: que mi poderdante es dueño de una casa sita en tal calle, que dió en arrendamiento á P., vecino de etc., por tanta cantidad anual á estilo de corte, y que en su virtud ha habitado tanto tiempo; pero necesitándola ahora mi poderdante para vivir en ella, con motivo de haber casado á M., su hijo primogénito, y querer tenerle en su compañía, se lo manifestó así á dicho inquilino, quien no obstante se resiste á desocuparla, causando con esto á mi poderdante muchos perjuicios que no es justo se tolèren. Y para su remedio,—A vd. suplico se sirva mandar, que se haga saber á P., que en el término

preciso y perentorio de quince dias desocupe la expresada casa, con apercibimiento de que se le lanzará de ella. Pido justicia y costas.—Auto.—Traslado.

6. F., vecino de esta corte, ante vd. como mas haya lugar en derecho, digo: que en el año de tantos tomé en alquiler un cuarto principal, propio de M., sito en tal calle, y compuesto de tales piezas en tanta cantidad por cada año; pero habiendo conocido el esceso del alquiler, é indagado el precio porque estuvo arrendado anteriormente, supe que en el año de tantos lo estuvo por tanta cantidad, en el de tantos por tanta, etc. A cuya consecuencia, usando del remedio que me sea mas útil, sin ser visto renunciar los demas que puedan corresponderme:—A V. S. suplico, se sirva librar el competente mandamiento de tasa, para que en conformidad del privilegio especial que la real pragmática concede á los inquilinos de esta corte, se haga lo que corresponda de dicho cuarto; y que evacuado que sea, se notifique al referido M., pase por el precio en que se tasare, abonándome el esceso que resultare haber cobrado en el tiempo de mi habitacion, ó teniéndolo como recibido á cuenta de los alquileres devengados, y que se devengaren; á cuyo fin dará V. S. las demas providencias conformes á justicia, que pido con costas.—Auto.—Hágase con citacion de los interesados, despachándose para ellos los correspondientes papeles de aviso á los señores aposentador y regidor á quienes locasen.

La tasa ha de solicitarse forzosamente ante un juez de primera instancia, quien pasa con el aposentador, regidor y un maestro de obras aprobado á la casa que ha de tasarse; y si algun interesado cree que se le ha hecho agravio, pide retasa en el mismo juzgado, aunque con distinto regidor; y nombramiento de alarifes, que lo hacen, quedando salvo á los interesados el recurso de apelacion á la audiencia.

TITULO XXIX.

De los censos.

Diversas han sido las significaciones que en distintas épocas se ha dado á la palabra censo; mas en el día se entiende especialmente por el gravamen que algunos imponen sobre sus bienes á favor de otro que les anticipa cierto capital. Es pues el censo en este sentido un contrato por el cual uno adquiere el derecho de percibir una pension, renta ó cánon en pago de cierta finca ó cantidad que ha trasferido á otro. Tambien se dá este nombre á la misma pension que se paga. El que satisface esta se llama censuario, y censualista el que la cobra. El censo se constituye no solo por contrato, sino tambien en testamento por disposicion del testador. Hay varias clases de censos, á saber: enfiteútico, consignativo, reservativo y vitalicio. De todos ellos trataremos por su orden en los capitulos siguientes.

CAPITULO I.

Del censo enfiteútico.

1. *Ventajas que ha producido esta clase de censo.*
2. *Qué sea censo enfiteútico y su division.*
3. *El rédito ó pension se paga por lo comun en dinero, aunque tambien puede estipularse su pago de otro cualquier modo.*
4. *Derechos que corresponden al señor del dominio directo*
5. *sobre la finca dada en enfiteusis, y contra el enfiteuta.*
5. *Advertencia acerca de la facultad que se concede al dueño de apoderarse de la finca enfiteútica.*
6. *Casos en que no se puede declarar la cosa en comiso.*
7. *Si requerido por el enfiteuta el señor del dominio di-*

- recto dijere este que no quiere tantearla, puede el primero venderla á quien le parezca.
8. Derechos que tiene el dueño del dominio útil ó censuario sobre la finca enfiteútica.
9. Si el enfiteusis se concediere por determinado número de vidas; ¿cómo se computarán estas?
10. ¿Cudl es la prueba mas concluyente para acreditar el dominio directo?
11. Un solo reconocimiento prueba igualmente el dominio directo contra el reconocedor y sus sucesores que proceden de él, mas no contra otros terceros poseedores.
12. Modos de extinguirse el censo enfiteútico.

1. Muy frecuente fue entre nuestros mayores esta clase de censo; pues careciendo muchas veces de medios para cultivar y labrar varias porciones de tierras que conservaban incultas, las solian dar á otros en enfiteusis con diferentes condiciones. Asi es que por este medio se solian convertir en fértiles terrenos los que antes eran baldíos, y en una especie de propietarios los que en un principio no eran sino miserables colonos. Por consiguiente no puede negarse que esta clase de censo ha sido muy útil al Estado, y que ha contribuido en gran manera al desarrollo y prosperidad de la agricultura. Este censo no es venta ni arrendamiento, sino un compuesto de ambos contratos (1); pero mas se parece al último que al primero (2).

2. Anticipadas estas ideas definiremos al censo enfiteútico diciendo, que es un contrato mediante el cual el propietario de una finca ó cosa inmueble quedándose con el dominio directo de ella, trasfiere á otro para siempre, ó por el tiempo que estipulen, el dominio útil de la misma, obligándose el que la recibe á pagar cierto cánón ó pensión anual en reconocimiento del dominio directo. Este censo se subdivide en hereditario y familiar. Llámase hereditario aquel en que solo pueden suceder los herederos, ya sean

(1) L. 3, tit. 14, P. 1.^a

(2) L. 28 tit. 8. P. 5.

legítimos, ya estraños. Familiar es aquel en que solo suceden los hijos ó descendientes, ya sean ó no herederos, y aun cuando repudien la herencia paterna. Asi es que el hereditario se trae á colacion y no el familiar; del hereditario debe sacarse el tercio y quinto para las mejoras, mas no del familiar, que se divide con igualdad entre todos los hijos.

3. El rédito de este censo se paga por lo comun en dinero, aunque tambien puede estipularse su pago en especie, ó en esta y en dinero como sucede en muchas partes. En Madrid está impuesto por lo regular este censo á dinero y gallinas en esta forma. Cada solar que tiene cincuenta pies de fachada y ciento de fondo, multiplicados unos por otros componen un sitio ó área de cinco mil pies de superficie, el cual está dado á censo por dos ducados y dos gallinas de renta anual; reguladas estas á peseta componen con dichos ducados treinta reales de censo pagados anualmente. Algunos están impuestos en otros términos, y en todos se observan los pactos ó condiciones estipuladas en la escritura de imposicion.

4. Los derechos correspondientes al señor del dominio directo sobre la finca dada en enfiteúsis y contra el enfiteuta, son los siguientes: 1.º Que este le avise ó requiera cuando trate de vender la finca enfiteútica. 2.º El derecho de tanteo en virtud del cual dentro del término concedido por la ley puede quedarse con la finca por el mismo precio que ofreciere otro cualquiera y con iguales condiciones. 3.º El derecho de laudemio, que es el de percibir una parte de precio siempre que se venda la finca enfiteútica (1).

(1) En la ley sobre señorios de 3 de Mayo de 1823 restablecida por Real Decreto de 2 de Febrero de 1837 se determinó lo siguiente acerca del laudemio: «Artículo 7.º Por consiguiente en los enfiteusis de señorio que hayan de subsistir en virtud de decla-

y él no quiere usar del derecho de tanteo. La referida parte de precio es, segun la ley, la cincuentena ó sea el dos por ciento, á no ser que en la escritura de imposicion se haya fijado mayor ó menor cantidad segun ha podido y puede hacerse. 4.º Tambien le concede la ley al señor del dominio directo el derecho de apoderarse de la finca por comiso en caso de que el enfiteuta no le avise cuando trata de venderla, ó cuando sin su consentimiento la enagena á personas prohibidas por la ley, ó si no le pagare la pension

racion judicial espresada, se declara por punto general mientras se arreglan de una manera uniforme en el código civil, que la cuota que con el nombre de laudemio, luismo ú otro equivalente se deba pagar al señor del dominio directo, siempre que se enagene la finca enfeudada, no ha de esceder de la cincuentena ó sea del 2 por 100 del valor líquido de la misma finca con arreglo á las leyes del reino, ni los poseedores del dominio útil tendrán obligacion á satisfacer mayor laudemio en adelante, cualesquiera que sean los usos ó establecimientos en contrario. Tampoco la tendrá de pagar cosa alguna en lo sucesivo por razon de fadiga ó derecho de tanteo; y este derecho será recíproco en adelante para los poseedores de uno y otro dominio; los cuales deberán avisarse dentro del término prescrito por la ley siempre que cualquiera de ellos enagene el dominio que tiene; pero ni uno ni otro podrán nunca ceder dicho derecho á otra persona. 8.º Lo que queda prevenido no se entienda con respecto á los cánones ó pensiones anuales que segun los contratos existentes se pagan por los foros y subforos de dominio particular, ni á los que se satisfacen con arreglo á los mismos contratos por el reconocimiento del dominio directo ó por laudemio en los enfiteusis puramente alodiales; pero cesarán para siempre donde subsistan las prestaciones conocidas con los nombres de *terratge*, *quistia*, *fogatge*, *jova*, *llosal*, *tragi*, *acapte*, *lleuda*, *peatge*, *sal de batalla*, *dinerillo cena de ausencia y de presencia*, *castilleria*, *tirage*, *barcage* y cualquiera otra de igual naturaleza; sin perjuicio de que si algun perceptor de estas prestaciones pretendiere y probare que tienen su origen de contrato, y que le pertenecen por dominio puramente alodial, se la mantenga en su actual posesion, no entendiéndose por contrato primitivo las concordias con que dichas prestaciones se hayan subrogado en lugar de otras feudales anteriores de la misma ó distinta naturaleza.

en el término de tres años consecutivos, ó de dos si el dueño fuere iglesia. En todos estos casos puede apoderarse de la finca enfiteútica por su propia autoridad sin necesidad de acudir al juez, ni de citar al enfiteuta; pero si este satisface la pensión dentro de diez dias despues de cumplido dicho término, está obligado el señor del dominio directo á recibirla, y no podrá entonces apoderarse de la finca enfiteútica (1) á pretexto de comiso por esta causa.

5. Debe sin embargo advertirse que á pesar de la facultad que la ley concede al señor del dominio directo para apoderarse de la finca por falta de pago, ninguno lo hace ni debe hacer, mientras no preceda declaración de haber caído la cosa en comiso, segun se practica en todos los tribunales del reino. La razon de la inobservancia de la ley en esta parte consiste en la desproporcion evidente que hay entre la pena y el defecto porque se impone.

6. No podrá declararse la cosa en comiso, cuando el enfiteuta por ignorancia ú otra justa causa no satisfizo la pensión; ó cuando el señor le debia por otra razon igual suma, pues es justo que pueda usar de la compensacion; ó cuando el dueño no quiso recibir la pensión, ó finalmente cuando despues de haber pasado el término la recibiere.

7. Si requerido por el enfiteuta el señor del dominio directo dijere este que no quiere tantearla, puede el primero venderla desde luego á quien le parezca; pero si callare al tiempo del requerimiento y en el discurso de los dos meses siguientes á este nada respondiere, ni tantear la finca, podrá el otro venderla libremente. Al contrario, diciendo el señor que quiere tantearla, no podrá el enfiteuta venderla á otro (2); y si lo hiciere podrá el señor tantearla

(1) L. 28, tit. 8, P. 5.

(2) Ley final, tit. 8, P. 5.

dentro de los nueve dias siguientes á la celebracion de la venta. Si fueren dos los señores del dominio directo, el enfiteuta debe requerir á entrambos; y aun cuando uno de ellos no quiera usar del derecho de tanteo, puede hacerlo el otro.

8. El dueño del dominio útil, ó sea el censuario, tiene en la finca enfiteútica los derechos siguientes.

1.º El de fabricar en ella, mejorarla y hacer los arreglos que guste, como si la heredad fuere suya. 2.º El de darla en dote á su hija, dejarla por sucesion á sus parientes, ó estraños sin adeudar laudemio en este caso. Las obligaciones del mismo son las que se espresaron tratando de los derechos pertenecientes al señor del dominio directo, y ademas la de pagar las contribuciones del Estado impuestas á la finca.

9. Si el enfiteuſis se concediere por determinado número de vidas, se cuentan las de los enfiteutas que sucesivamente vayan poseyendo la finca; mas cuando se concediere por generacion, todos los hijos de un poseedor se reputan por una generacion, los nietos por otra, y así sucesivamente.

10. La prueba mas concluyente para acreditar el dominio directo, es la escritura de celebracion del contrato enfiteútico; mas á falta de esta, se puede tambien hacer por dos ó tres reconocimientos del gravámen á que está afecta la finca enfiteútica. La razon es, porque si el enfiteuſis se justifica con dos confesiones estrajudiciales estando ausente el señor del censo enfiteútico, mucho mas se probará el dominio directo con un doble reconocimiento, estando presente y aceptándolo el señor, pues el reconocimiento duplicado es una doble confesion judicial, y como tal, prueba plenamente, no solo contra el que la hace y sus sucesores universales, sino tambien contra los singulares y terceros poseedores.

11. Un solo reconocimiento prueba igualmente el dominio directo contra el reconecedor y sus suce-

sores que traen causa ó procedencia de él ; mas no contra los terceros poseedores que no la tienen. Esta disposicion con respecto á los terceros poseedores sufre algunas limitaciones en los casos siguientes: 1.º Cuando en los instrumentos de enagenacion, como venta ó permuta, consta la confesion del dominio directo; pues esta, aunque estrajudicial como hecha en instrumento público, hace fe en favor del ausente; y junto con el reconocimiento único, lo prueba plenamente. 2.º Cuando con dicho reconocimiento concurren las circunstancias de haber pagado las pensiones, el laudemio ó la licencia del señor para la enagenacion de la finca enfiteútica; porque prueba, no solo contra quien hizo el reconocimiento, sino tambien contra sus herederos y otros cualesquiera terceros poseedores. En estos casos tiene el señor que probar la identidad del predio enfiteútico, debiendo acreditarla con los fines ó linderos de dos partes á lo menos, por no bastar la prueba de testigos ; y asi convendria pactarlo en la escritura del censo para evitar dudas y pleitos.

12. El censo enfiteútico se estingue: 1.º Por no pagarse el cánon ó pension anual en tres años consecutivos, si el dueño del censo es seglar, y de dos si pertenciere á alguna iglesia. 2.º Por enagenar injustamente la finca. 3.º Por haber espirado el tiempo por que se dió. 4.º Por renuncia del enfiteúta á favor del que tiene el dominio directo. 5.º Por haberse perdido enteramente la finca dada en enfiteúsis, por algun accidente imprevisto, en cuyo caso no será el enfiteúta responsable de esta pérdida; pero si la ruina no fuese total, de modo que se haya preservado de ella una octava parte del valor de la finca, estará obligado el enfiteúta á pagar la pension y las contribuciones como si nada se hubiera perdido (1).

(1) L. 28, tit. 8, P. 5.

CAPITULO II.

Del censo consignativo.

1. Definición del censo consignativo, y circunstancias que se requieren para que que sea lícito.
2. El que tiene facultad para comprar y vender, puede imponer tambien censo consignativo.
3. Además de los bienes especialmente hipotecados, el censuario ha de gravar generalmente los demás bienes suyos para seguridad del censualista.
4. El censo consignativo puede constituirse tambien sobre derechos perpétuos existentes.
5. Obligaciones del censuario.
6. Casos en que puede ser compelido el censuario á redimir el censo.
- 7 hasta el 11. Pactos prohibidos como ilícitos en la constitucion de este censo.
12. ¿Qué deberá tenerse presente acerca del pacto de que al tiempo de la imposición no sea preciso entregar el dinero, y que basta la confesion de la paga?
13. Aunque no intervenga dinero de presente, se puede constituir censo al redimir, habiendolo recibido antes el impondor con este fin.
14. Tambien puede constituirse censo en las particiones, aunque no haya entrega de dinero.
- 15 hasta el 18. Cláusulas que debe comprender la escritura censual.
19. El censo consignativo y demás contratos en que intervenga hipoteca especial ó gravámen de cualquier especie, deben registrarse en el oficio de hipoteca.
20. Modos de extinguirse el censo consignativo.
21. Advertencia acerca del último modo de extinguirse el espresado censo.

1. Llámase censo consignativo un contrato por el cual dando alguno cierta cantidad sobre los bienes inmuebles de otro, adquiere el derecho de cobrar anualmente una pensión determinada del dueño de dichos bienes. El que recibe el dinero se llama censuario, y el que lo da, censualista. En este censo, llamado tambien *contraventa*, se devenga alcabala y han de concurrir para su validéz las circunstancias siguientes: 1.^a Que se imponga sobre finca determinada y fructifera, de la cual, como hipoteca especial, puedan exigirse los réditos anuales. 2.^a Que este rédito sea el permitido por la ley, y que haya de pagarse precisamente en dinero. 3.^a Que sin conoci-

miento del censualista no se enagené la hipoteca censual á persona menos abonada y segura que el censuario. 4.º Que intervenga el pacto de retroventa absoluto y libre, para que pueda verificarla el censuario cuando quiera, sin ser compelido á ella.

2. El que tiene facultad para comprar y vender, puede imponer censo consignativo sobre sus bienes, asi en testamento como por contrato, por el precio que haya establecido la ley ó costumbre, que en estos reinos es el tres por ciento á que se redujeron los censos redimibles por la pragmática de 12 de Febrero de 1705, que es la ley 8, tit. 15, lib. 10, Novísima Recopilacion. Para la constitucion del censo consignativo debe otorgarse escritura, para que conste y esté seguro el censualista; pues aunque no hay ley que espresamente lo mande, y algunos autores son de opinion de que no es necesaria para la validéz del contrato, conviniéndose los contrayentes; debe sin embargo otorgarse del mismo modo que en el censo enfiteútico, pues existe la misma razon legal.

3. Ademas de los bienes especialmente hipotecados, el censuario ha de gravar generalmente los demas bienes suyos para seguridad del censualista, á fin de que si los primeros no alcanzan á afianzar el pago de la renta, pueda este por la obligacion general repetir contra los otros, despues de hacer escusion en los especiales. Tambien puede el censuario dar fiadores que se obliguen con sus bienes á la responsabilidad del censo.

4. Igualmente puede este constituirse sobre derechos perpétuos existentes, como sobre alcabalas; y tambien sobre otro censo perpétuo, mas no sobre el redimible, porque este no se considera como raiz; ni tampoco sobre los frutos de cosa inmueble, ni sobre derechos y acciones meramente personales.

5. Debe el censuario manifestar al censualista las cargas que estén afectas á las fincas que hipoteca en

seguridad del censo que quiere tomar. Si así no lo hiciera, además de pagar el importe con el dos tantos, cometerá estelionato, por el que puede ser castigado (1), debiendo ser compelido en este caso á redimir el censo y restituir su capital. Para que de esto no se alegue ignorancia, convendrá que así se espresase en la escritura de constitucion del censo. Es también obligacion del censuario pagar los réditos al plazo estipulado en el lugar donde áquel se haya constituido; debiendo hacerlo en dinero efectivo, y no en otra cosa (2). Es de advertir que aunque se renuncie la ley citada, no se exime el censuario de pagar en dinero por ser nula dicha renuncia (3). Los pueblos, colegios ó universidades que quieran tomar á censo algunas cantidades, han de espresar en sus solicitudes si tienen constituidos otros censos, para qué efecto los tomaron, si para ello tuvieron licencia, y qué réditos anuales pagan.

6. El censuario, por regla general, tiene facultad para redimir el censo cuando quiera, pues no se le debe fijar término para ello ni prohibir la redencion. Podrá sin embargo ser compelido á redimirlo en los siguientes casos: 1.º Cuando hubiese ocultado al censalista las cargas con que están gravadas las fincas hipotecadas á la seguridad del censo. 2.º Cuando despues de citado el censalista por el censuario para efectuar la redencion, se volviese atrás este y no la verificase. Para mayor inteligencia de esto conviene advertir que el censuario debe citar al censalista dos meses antes de la redencion, y si dado este paso no redimiere el censo, puede obligarle áquel á que lo verifique dentro del año, á contar desde el dia de

(1) L. 2, tit. 15, lib. 10, N. R.

(2) L. 3, tit. 15, lib. 10, N. R.

(3) L. 4, tit. 15, lib. 10, N. R.

la citacion. Mas si dejare pasar este término sin apremiarle, ya no le queda accion contra el censuario, el cual quedará otra vez en libertad de redimir ó no el censo, hasta que haga nueva citacion, en cuyo caso volverá á estar obligado.

7. Pueden añadirse en la constitucion de este censo algunos pactos y condiciones que deberán guardarse si son lícitos, pues hay algunos que están reprobados por las leyes, y que por consiguiente el escribano no debe estender en la escritura, aunque así lo quisieren los contrayentes. Así, pues, convendrá saber cuales son dichos pactos, siendo esto tanto mas necesario quanto que ademas de las disposiciones civiles, existen resoluciones de la Iglesia sobre esta materia (1).

8. En primer lugar no se podrá pactar que el censo se funde y constituya sobre cosa mueble ó semoviente, pues como hemos dicho, debe imponerse sobre bienes raices ó derechos perpétuos (2), los cuales se han de obligar á su responsabilidad por hipoteca especial, para que el censualista tenga contra quien repetir directamente. Tampoco será válido el pacto de que el censuario debe pagar siempre anticipados los réditos del censo, porque es contra la justicia del contrato censual, y porque de este modo se evitan fraudes y usuras. En los arrendamientos no está prohibido este pacto, porque solo sirve para dar mas seguridad al contrato.

9. Igualmente está prohibido el pacto por el cual el censuario quedase responsable directa ó indirectamente á los casos fortuitos, de suerte que se obligase

(1) De este censo tratan los estravagantes de los sumos Pontífices Martino V, y Calisto III y la Bula espedida motu proprio de San Pio V.

(2) Leyes 1 y 2, tit. 15, lib. 10, N. R.

á pagar el censo sin descuento del capital ni réditos aunque la finca pereciese. La razon es, porque semejante pacto es tambien contrario á la naturaleza del contrato censual, pues si la finca perece total ó parcialmente debe extinguirse en igual proporcion la renta y su capital, y porque siendo este un contrato de compra y venta, luego que se perfecciona, pertenece al comprador, que es el censualista, el daño y aumento que sobrevenga en la finca hipotecada (1).

10. Tambien será ilícito el pacto que contuviere la prohibicion de enagenar la cosa censida, ó de reservarse el que impone el censo el derecho de tanteo; y aquel en que se hubiese puesto la condicion de que si el censuario no pagare las pensiones íntegras á los plazos convenidos, rindan réditos las que deje de satisfacer, ó quede aumentado el censo, ó lo funde nuevamente sobre la misma finca, ú otras condiciones grávosas semejantes á las indicadas. Es tambien opuesto á la naturaleza del contrato el pacto de que el censuario nunca ha de redimir el censo; ó que ha de redimirlo precisamente dentro de cierto término, y en su defecto que en pena ó por otra causa se ha de poder repetir su capital; ó que hasta pasado cierto tiempo no ha de redimirlo.

11. No se podrá tampoco pactar que aunque se redima parte del censo se han de pagar íntegramente los réditos de todo su capital como si nada se hubiere redimido, ni que al tiempo de la redencion deba pagar el censuario el capital del censo con aumento de su precio, ó en mejor moneda que la que el censualista le entregó cuando lo impuso; ni que la redencion del censo se ha de hacer en una partida segun su capital se entregó, y no en dos ni en mas. Sin embargo, en quanto á este último pacto hay que

(1) L. 23, tit. 5, P. 5.

advertir que está admitido en la práctica espresar en la escritura la condicion de que se haya de redimir en una sola suma , para evitar el perjuicio que se le irroga al censualista de no tener toda la cantidad de una vez , y de malograr por esto alguna negociacion.

12. Acerca del pacto de que al tiempo de la imposicion no sea preciso entregar el dinero ante escribano y testigos , y que baste la confesion de la paga, debe tenerse presente que aunque está prohibido por la Bula de S. Pio V, no está sin embargo admitida en España en esta parte la citada bula, como lo declara espresamente la ley 7, título 15, libro 10, Novísima Recopilacion. «Declaramos que el *motu proprio* sobre que los censos se impongan y sienten con dineros de presente , no está recibido en estos reinos, antes se ha suplicado de él por el fiscal del Consejo, donde se ha hecho justicia en los casos que se han ofrecido y se hará en adelante, y con su Santidad las instancias que parecieren necesarias.»

13. Por tanto aunque no intervenga dinero de presente se constituye censo al redimir, habiéndolo recibido antes el imponedor con este fin , ó en mútuo; porque puede este contrato mudar despues de naturaleza, y constituirse el censo, confesando el censuario haber sido cierta la entrega del dinero , lo cual no sucede en el censo vitalicio personal, en que no solo es preciso que intervenga dinero , sino tambien que haya fé de entrega, como se dirá en su lugar.

14. Lo mismo sucederá en las particiones, en las cuales puede tambien constituirse censo , aunque no haya entrega de dinero; pues cuando un heredero lleva en alguna finca mas de lo que le corresponde por su lejítimo haber, y no tiene dinero con que reintegrar al coheredero el esceso que se le aplica, puede constituir de su importe censo al quitar ó reservativo, y hasta que le paga dicho esceso, le contribuye anual-

mente con los réditos al tres por ciento. Sin embargo, hay algunos autores que nosotros respetamos, los cuales siguen estrictamente la disposicion pontificia, y no quieren conformarse con la legal, mas no por eso deja de practicarse en los términos propuestos, por disponerlo así la referida ley recopilada y además por no cometerse fraude ni usura.

15. Toda escritura de imposicion de esta clase de censo ha de contener varias cláusulas que deberá tener muy presentes el escribano ante quien se otorgue, porque dan firmeza al contrato y seguridad á los contrayentes. Una de ellas que tiene por objeto eximir al censualista de la precision de recibir su capital en otra especie que dinero, si el censuario forma curso de acreedores, y carece de bienes con que pagar á todos, se ordenará en los términos siguientes: «Que si hubiere concurrencia de acreedores á los bienes del otorgante, aunque aquellos se conformen en que se entreguen al señor de este censo su capital y réditos en alhajas, bienes raices, muebles ó semovientes de cualquier calidad que sean, no por eso ni por otro motivo ha de ser compelido á recibir su importe ni parte de él, en otra especie que dinero efectivo, segun lo ha entregado.» Y para mayor estabilidad de esta cláusula, renunciará el censuario la ley 3, titulo 14, partida 5, que dice así: «Pero si acaeciese que el deudor no pudiese pagar aquellas cosas que prometiere, bien puede darle entrega de otras, á bien vista del juzgador.»

16. Con el objeto de que el censualista pueda dirigir su accion contra la hipoteca, tomar posesion y cobrar de sus frutos los réditos que se le deban, sin que sea necesario entregársela realmente, ni hacer escusion en los demas bienes del imponedor, se pondrá además en la escritura censual la siguiente cláusula. «Y le dá amplias facultades para que de su propia autoridad tome la posesion ó tenencia de la hipoteca,

afecta especialmente á la responsabilidad de este censo, y se reintegre con sus frutos y aprovechamiento de los réditos que se le estén debiendo, y costas que se causen en su exaccion;» bien que ninguno lo debe hacer sin autoridad judicial, sin embargo de la facultad que se le concede en la escritura de censo.

17. Asimismo deberá contener dicha escritura la cláusula siguiente: «Que si la hipoteca de este censo se dividiere entre dos ó mas interesados, cada uno ha de reconocerlo y obligarse por el todo aunque posea poca parte, y el censalista poder pedir á cualquiera de ellos; y ejecutarlo por todos los réditos que se le estén debiendo como si la poseyera enteramente.» Este pacto parece duro é injusto; pero como el derecho de percibir la pension anual es indivisible, el censalista tiene accion real á perseguir la hipoteca donde se halle, y no debe perjudicarle el convenio y division que sin su beneplácito celebraron de su propia autoridad los poseedores de ella. Por tanto puede pedir en virtud del pacto mencionado contra cualquiera poseedor total ó parcial para que reconozca el censo en un todo, y satisfaga enteramente los réditos; quedando únicamente obligado á darle lasto, á fin de que exija de los demas partícipes lo que por ellos haya pagado á proporcion de la parte que tengan en la finca, segun se practica no solo en el presente caso, sino tambien en todos los demas en que muchos herederos ó interesados posean alguna finca hipotecada en escritura pública; porque no se procede contra ellos, sino contra la hipoteca que es la responsable.

18. En el contrato de censo redimible suele tambien ponerse la cláusula siguiente: «Que siempre que haya nuevo poseedor en la hipoteca, se le ha de poder compeler á reconocer el censo, y aunque no lo reconozca, no por eso ha de prescribirse la accion

ejecutiva, ni lo sustancial del contrato, aunque no se ejecute en diez, veinte, treinta, cuarenta ó mas años; á cuyo fin el otorgante, por sí y en nombre de los demas que posean en lo sucesivo la finca hipotecada, renuncia la ley 63 de Toro y demas que le favorecen.» Mas no obstante este pacto y renuncia, se observa literalmente la disposicion de dicha ley, porque fué establecida contra el acreedor, en pena de su negligencia; y como el censalista no tiene impedimento para pedir los réditos cumplido el plazo, debe imputarse á sí propio la culpa de su descuido y morosidad.

19. El censo consignativo y demas contratos en que interviene hipoteca especial ó gravamen de cualquier especie, deben registrarse en los libros que á este fin ha de haber en la cabeza de partido del lugar en que están las fincas que se gravan á su seguridad. Si los interesados á cuyo favor se otorgan, no lo hicieren dentro de los seis dias siguientes al de su celebracion, no valdrán, ni deberá juzgarse por ellos, y el tercer poseedor aunque tenga causa del vendedor á nada estará obligado (1). Asi, pues, el escribano deberá hacer esta advertencia en todos los contratos referidos, so pena de privacion de oficio, á fin de que los interesados no aleguen ignorancia, segun se manda en el capitulo 5.º de la pragmática de 31 de enero de 1768, que es la ley 3, titulo 16, libro 10, Novisima Recopilacion, y no en otros como algunos ignorantes lo hacen, aunque el instrumento no sea de bienes que contenga gravamen, ni hipoteca especial. Debe ademas tenerse presente que si se tardase mas de este tiempo en entregar al censalista la copia, podrá el escribano poner nota en ella, dando fé del dia en que se la entregan, para que desde él empie-

(1) L. 1 y 2, tit. 16, lib. 10, N. R.
Tomo III.

cen á correr los seis dias, no haya reparo en registrarla, y se evite al censalista el perjuicio que por este defecto se le puede causar; bien que aunque tarden mucho mas, no debe dejar de registrarla el contador ó comisionado, siempre que acudan los interesados, ni el juez de despachar la ejecucion, como se practica en la corte, y está declarado en juicio.

20. Este censo se estingue por varias causas: 1.º Por perecer la cosa censada. 2.º Por haberse hecho infructífera, pues en cuanto á la percepcion de frutos es lo mismo que si hubiese perecido. A fin de evitar los fraudes que pudieran cometerse suponiendo falsamente haberse vuelto la cosa infructífera, para libertarse con este pretexto de pagar las pensiones, tendrá derecho el dueño del censo para obligar al censuario, á que siga pagándole las pensiones, ó á que haga dimision de la cosa á su favor. 3.º Se estingue tambien el censo consignativo por la dimision, esto es, si el poseedor de la cosa censada la dimite ó desampara á favor del acreedor. 4.º Por la redencion; este modo es comun á todos los demas censos, y trataremos de él separadamente en su respectivo lugar. 5.º Por la prescripcion.

21. Acerca de este último modo de estinguirse el censo consignativo, hay que advertir que el capital del censo nunca prescribe, aun cuando el censalista no pida los réditos en muchos años, porque la obligacion sigue á la hipoteca, y mientras esta dure, subsiste aquella. Pero no sucede lo mismo en cuanto á los réditos, pues por la ley 63 de Toro se mandó para castigar la desidia de los censualistas que no puedan exigir sino las pensiones correspondientes á treinta años; y de estas solo se libre ejecucion por los nueve y dos tercios últimos, debiendo cobrar los restantes por la via ordinaria, y perdiendo enteramente los réditos de los años anteriores.

CAPÍTULO III.

Del censo reservativo.

- | | |
|---|---|
| <p>1. Definición del censo reservativo, y en qué conviene con el censo enfiteútico y consignativo.</p> <p>2. Diferencias entre el censo reservativo y el enfiteútico.</p> <p>3. Diferencias que existen entre el censo reservativo y el consignativo.</p> | <p>4. ¿Qué deberá hacerse en el caso de que se dudase si el censo era enfiteútico, reservativo ó consignativo?</p> <p>5 y 6. Modo de redactarse la escritura de este censo, y cláusulas que debe contener la misma.</p> |
|---|---|

1. Censo reservativo es un contrato por el cual uno traspasa á otro perpétuamente no solo el dominio útil, sino tambien el directo, ó la total propiedad de una finca, reservándose el derecho de percibir cierta pensión anual en dinero ó en frutos. Conviene este censo con el enfiteútico en que en ambos se traspasan los bienes propios á otra persona, reservándose el derecho de percibir réditos anuales. Conviene tambien en algunas cosas con el consignativo, y por lo mismo suelen darle este nombre, pues en realidad la naturaleza y pacto de este contrato son muy semejantes á los de aquel; así es que en uno y otro debe intervenir el pacto de retrovendiendo sin fijar el censuario término para su redención; y en ambos se devenga alcabala, si bien en el consignativo se paga al tiempo de su imposición, y en el reservativo cuando se redime. Mas á pesar de esta semejanza hay entre unos y otro las esenciales diferencias que á continuacion esponemos.

2. Diferénciase del censo enfiteútico: 1.º En que por este no pasa al enfiteuta mas que el dominio útil de la finca, siendo así que en el reservativo se trasfiere tambien el dominio directo. 2.º En que por falta de pago de la pensión no cae en comiso la finca en el censo reservativo como en el enfiteusis, á me-

nos que haya pacto en contrario. 3.º En que no hay derecho de tanteo ni de percibir laudemio en este censo, ni el censuario tiene que avisar al censalista para la enagenacion de la finca.

3. Se diferencia del consignativo: 1.º En que en este se gravan los bienes del imponentor ó vendedor á su responsabilidad por dinero que el censalista ó comprador le dá entonces, ó le tiene dado; y en el reservativo no interviene dinero, sino que los bienes que el censalista vende, son los que se gravan ó hipotecan á la seguridad y responsabilidad del capital del censo y sus réditos, por no entregarle el censuario al tiempo de su fundacion ni haberle entregado antes el importe de su valor; en cuya atencion no hay fe de paga ni confesion de haberla habido. 2.º En que en el censo consignativo el censalista, como tal, es un acreedor hipotecario, sin mas privilegio que el que le dá el tiempo anterior ó posterior de su constitucion en concurrencia de otros acreedores hipotecarios; y en el reservativo es preferido, como acreedor de dominio en la finca, por la naturaleza del contrato, á todos los del censuario por anteriores y privilegiados que sean, aunque no se espese.

4. Estas diferencias constituyen el carácter peculiar del censo reservativo, y á ellas debe acudirse cuando se duda si un censo es reservativo, enfitéutico ó consignativo; pero si por los antecedentes no pudiere resolverse la duda, y esta consistiere en si es enfitéutico ó reservativo, se entenderá que es de esta última clase por ser menos gravoso que el otro; y si la duda versase sobre si era consignativo ó reservativo, ha de considerarse de aquella clase mas bien que de esta, por igual razon de ser menos gravoso para el deudor.

5. La escritura de este censo se otorga en los mismos términos, cláusulas y seguridades que la de venta, con la diferencia que en lugar de la cláusula

que se pone cuando se trata de la recepción del precio, ha de contener la siguiente. «Que la vende á censo reservativo al quitar, por tantos reales en que está valuada, y quedan reservados sobre ella, de que le ha de pagar réditos anuales al tanto por ciento, mientras no satisfaga á él ó á quien le suceda dicha cantidad etc.» y en la aceptación de la escritura constituirá el comprador censo consignativo del precio en que se le venda la finca; mas ni en la venta ni en el censo se ha de dar fé de paga en dinero, ni confesar haberlo recibido, puesto que no interviene al tiempo de celebrar ambos contratos, ni intervino antes, y así solamente se dará el censuario por entregado de la finca y títulos de su pertenencia, si los recibe en el acto del otorgamiento, de que dará fé el escribano.

6. Con el objeto de asegurar al censalista el derecho de preferencia que tiene, como acreedor de dominio, sobre otros acreedores personales ó hipotecarios del censuario, y para desvanecer dudas y escrúpulos, será conveniente que se inserte ademas en la escritura la siguiente cláusula. «Que si llegare el caso de ocurrencia ó concurso de acreedores á los bienes del censuario, ha de ser visto y entenderse no habersele trasferido el dominio de la alhaja dada á censo, mediante no haber pagado su valor, y por lo mismo se ha de estimar como arrendatario y poseedor precario, preferir en ella al censalista á todos los acreedores por anteriores y privilegiados que sean, y tener derecho á recobrarla como acreedor de dominio, sin perjuicio del que le competa por los réditos que se le deban, y deterioro de ella, de que ha de poder usar contra los demas bienes del censuario;» puesto que el dominio y posesion pueden trasferirse condicionalmente. El censalista como vendedor, es quien se ha de obligar á la evicción de la finca, y el censuario solo á la del censo, á no ser

que grave tambien alguna suya á la responsabilidad de este.

CAPITULO IV.

Del censo vitalicio.

1. Definicion y naturaleza del censo vitalicio.
2. Por pragmática de 1523 se dispuso que en este censo vitalicio haya de haber forzosamente entrega del precio en dinero.
3. Por otra ley posterior se amplió la facultad en cuanto á las vidas, y se modificó el rédito.
4. Por decreto de 1769 se mandó establecer en Madrid un fondo, para emplearlo en renta vitalicia, á favor de los que quieran tomar algunas acciones.
5. El contrato de renta vitalicio no se perfecciona sino con la entrega del capital porque se vende la renta.
6. Para seguridad de este contrato pueden gravarse hipotecariamente fincas fructíferas del censuario ó de otro que quiera imponer en las suyas este gravamen.
7. Aunque el censo vitalicio se constituye regularmente por la vida del censualista, se impone tambien á las veces por la de un tercero.
8. Es nulo el censo vitalicio que se constituye por la vida de una persona que haya muerto ó esté gravemente enferma.
9. Acabada la vida del sugeto á cuyo favor se constituye el censo, espira la obligacion, y el censuario se hace dueño de la finca.
10. Si se hubiese pactado que la renta se pague por años ó semestres anticipados, el heredero del censualista deberá devolver al censuario la parte adelantada de los réditos que no llegaron á vencer, por haber muerto antes el censualista.
11. Si este tuviese herederos forzosos, no podrá dar todo su caudal á censo vitalicio.
12. Siendo el censo vitalicio de diferente naturaleza que el consignativo, no son aplicables al primero las reglas del segundo.
13. Cláusulas que debe contener la escritura de imposicion de este censo.

1. El censo de por vida es un contrato por el cual un sugeto se constituye deudor de cierta renta anual durante la vida de una ó mas personas, en remuneracion de una cantidad de dinero que recibe. No están acordes los autores sobre la naturaleza de este contrato, pues unos lo consideran como compra y venta, otros como donacion, otros como mútuo ó préstamo, y otros finalmente como un juego de azar,

porque ajustando la renta al capital por el cálculo de las probabilidades, depende puramente de la fortuna el que el censuario tenga gran pérdida ó ganancia, segun que viva poco ó mucho tiempo la persona á cuyo favor se hace el convenio. Esta es la verdadera opinion, y en dicho riesgo se funda la diferencia esencial del censo vitalicio respecto de los demas censos.

2. Por una pragmática publicada en el año de 1585 (1), se dispuso que en este censo vitalicio haya de haber forzosamente entrega del capital en dinero efectivo, de que ha de dar fé el escribano, sopena de privacion de oficio, de 50,000 maravedises para la real cámara y nulidad del contrato, sin que se admitan alhajas ni deudas procedentes de mercaderías. Tambien se dispone que solo puede contratarse por una vida, y que el rédito anual no exceda de 7000 maravedises al millar.

3. Por otra ley posterior (2) se amplió la facultad en cuanto á las vidas, y se modificó el rédito, permitiendo que los censos por una vida se graduasen con respecto al rédito á razon de 10,000 maravedises el millar, y los que se constituyesen por dos vidas, á razon de 12,000; bien que para la regulacion del rédito anual debe calcularse lo que podrá vivir probablemente el sugeto, segun su edad y constitucion fisica, y lo que puidiere producir aproximadamente el capital, si estuviere empleado en alguna especulacion.

4. Por real decreto de 1.º de noviembre de 1769 se mandó establecer en Madrid un fondo fijo anual de cuatro millones de reales para emplear en renta vitalicia á favor de los que quisieran entrar en sus

(1) L. 6, tit. 15, lib. 10, N. R.

(2) L. 12, tit. 15, lib. 10, N. R.

acciones con el rédito de 9 por 100 en los capitales (1).

5. Este censo de por vida es un contrato unilateral, puesto que entregado el capital la obligacion es toda de parte del que lo recibe. Tambien este contrato es de aquellos que no se perfeccionan sino con la entrega del capital, porque se vende la renta; por cuya razon solo desde el dia que aquella se verifica empieza la obligacion del censuario, y por consiguiente desde entonces empiezan á correr los réditos.

6. Para seguridad de este contrato pueden gravarse hipotecariamente fincas fructíferas del censuario, ó de otro que quiera imponer á las suyas este gravámen, siguiendo la forma de los consignativos redimibles. Cuando se hipoteca de este modo, suelen los autores dar á este censo el nombre de *real*, asi como le llaman *personal* cuando se constituye el censuario responsable con su persona. En el censo vitalicio real se adeuda alcabala por ser una verdadera venta; mas no se verifica asi en el personal (2).

7. Aunque el censo vitalicio se constituye regularmente por la vida del censualista, se impone tambien á veces por la de un tercero. En este caso deberán distinguirse la persona á cuyo favor se funda el censo, y aquella sobre cuya vida y cabeza se hace la imposicion. Si la persona por cuya vida se impone el censo es diversa del censualista, la intervencion de

(1) L. 29, tit. 15, lib. 10, N. R.

(2) Acerca del derecho que se exige en las imposiciones de este censo y de los demas, véase lo nuevamente dispuesto en la ley de Presupuestos correspondientes al presente año de 1845, cuyas diversas disposiciones no hemos podido colocar en su lugar oportuno, porque al tiempo de su promulgacion estaban ya impresos los títulos correspondientes á las materias que abraza. Mas para subsanar este inconveniente, se insertarán por apéndice las principales disposiciones de dicha ley que tengan relacion con el objeto de esta obra, concluido que sea el tratado de contratos.

aquella solo sirve para regular la duracion de los réditos ; y asi no le corresponde el menor derecho á ellos, aun cuando muera dicho censalista, á menos que se haya estipulado otra cosa en la constitucion del censo. Por lo mismo no hay inconveniente en constituir asi un censo sobre la vida de un individuo que sea incapáz de contraer ó de adquirir.

8. Es nulo el censo vitalicio que se constituye por la vida de una persona que haya muerto ó esté gravemente enferma, ignorándolo el censalista; pues se supone que la intencion de los contratantes fue la de constituir la renta en cabeza de una persona viva; y no en la de un muerto ó moribundo.

9. Acabada la vida del sugeto ó sugetos á cuyo favor se constituye el censo, espira la obligacion, queda la finca en poder del censuario, y libres de todo punto las fianzas afectas al pago de aquellos; debiendo advertirse que si el censo estuviere impuesto en cabeza de varias personas, no se extinguirá hasta el fallecimiento de la última de ellas. La muerte civil no basta para la estincion de este censo, y asi aunque la persona á cuyo favor está constituido sea condenada á destierro perpétuo, ó á cualquiera otra pena de esta especie, subsistirá sin embargo el censo.

10. Si se hubiese pactado que la renta se pague por años ó semestres anticipados, el heredero del censalista deberá devolver al censuario la parte adelantada de los réditos que no llegaron á vencer; pues el derecho de anticipacion no alcanza á destruir la esencia del contrato, segun la cual deben cesar los réditos desde que muere el censalista.

11. Si este tuviere herederos forzosos, no podrá dar todo su caudal á censo vitalicio, porque lo defraudaría en su legitima, y asi el contrato se declarará nulo á menos que aquellos presten su consentimiento, si fueren mayores de edad.

12. Siendo el censo vitalicio de diferente natura-

leza que el consignativo redimible, parece que no son aplicables al primero las reglas del segundo. Este es una especie de crédito de una cantidad que se considera como capital, y produce réditos que se acumulan diariamente, y deben pagarse cada año sin disminucion alguna del capital. Al contrario, la renta vitalicia no tiene capital; pues la suma que se paga por precio de su constitucion, es perdida enteramente para el acreedor de la renta, y jamás debe volver á él. El censo vitalicio no es un derecho ó crédito á otra cosa mas que á los réditos, los cuales deben correr mientras dura aquel. Estos réditos son todo el principal, el fondo digámoslo así que se estingue por partes, al paso que el censualista percibe dichos réditos. No siendo estos otra cosa que un crédito á determinada pension ó cantidad, que se repetirá mas ó menos segun viva poco ó mucho tiempo la persona en cuya cabeza se haya impuesto el censo, parece que estos réditos deberán considerarse como bienes muebles.

13. La escritura de censo vitalicio viene á ser lo mismo que la de mútuo con hipoteca, á diferencia de ser diverso el relato ó encabezamiento, porque en la una se habla de préstamo, y en la otra de censo vitalicio. Pueden los contrayentes poner en ella todas las condiciones que crean convenientes, hipotecando al efecto el que percibe el dinero para seguridad de la pension anual ó diaria, bienes raices, cuantiosos, libres y determinados, con pacto y prohibicion de enagenarlos y gravarlos durante la vida del que la dá. Mas como precisas é indispensables se pondrán las condiciones siguientes: 1.º N., sus herederos y sucesores se obligan á pagar todos los años á F. tantos reales á tantos plazos, y tanto en cada uno, pena de ejecucion, costas y salarios de su cobranza, cuya contribucion ha de ser cierta, puntual y efectiva durante la vida de este, aunque sea tan dilatada que lo

satisfecho anualmente supere y consuma muchas veces los sesenta mil reales que acaba de entregarle, y sin que por este ni otro motivo pueda él escusarse, ni la persona que tenga su accion y le represente, á su total ó parcial solucion, ni alegar agravio, lesion, ni otra escepcion, por legitima y admisible que sea en juicio, pues renuncia todo lo que le sea favorable en este caso para que nunca le aproveche. 2.º Aunque el mencionado F. muera dentro de poco tiempo despues de otorgada esta escritura, no ha de subsistir la expresada obligacion á favor de sus herederos; antes bien ha de acabarse enteramente para siempre, y ni ellos ni otro alguno han de poder pedir judicial ni extrajudicialmente al mencionado N. y á los suyos el todo ni parte de los sesenta mil reales que ha recibido en este acto, porque queda á beneficio suyo para que disponga de ellos como de cosa suya adquirida con legitimo y justo título, por via de remuneracion y recompensa del riesgo á que se espone de que la contribucion esceda en mucho á los sesenta mil reales, y á lo que pueden producir empleados en negocio conocidamente ventajoso, como en la condicion anterior se ha propuesto; á cuyo fin desde ahora para siempre le hace de ellos á mayor abundamiento gracia y donacion perfecta é irrevocable, para que este contrato sea igual á ambos otorgantes y por lo mismo lícito en todas sus partes, y ninguno pueda contravenir á él ni interpretarlo de otro modo bajo pretexto alguno.

CAPITULO V.

De la reduccion y redencion del censo.

1. ¿Qué se llama reduccion del censo?
2. Modos de verificarse la redencion del censo al quitar.
3. Si hubiese glosas ó notas puestas en los titulos de las hipotecas, se han de desglosar y poner en el protocolo del censo la competente.
4. Si la escritura censual contiene la cláusula de que el censuario ha de avisar al censualista dos meses antes, para que proporcione en ellos nuevo empleo al capital, y de que entretanto hayan de correr los réditos, deberá pagarlos, mas no si se omitiere dicha obligacion.
5. Modo de redimir el censo enfiteutico si estuviere este en la Corte.
6. Modo de redimir el censo enfiteutico en los pueblos donde no está en uso la práctica de Madrid.
7. Disposiciones que sobre el particular contiene la Real Cédula de 17 de enero de 1805.
8. Es nulo el censo vitalicio que se constituye por la vida de una persona que haya muerto, ó esté gravemente enferma.
9. Real Orden de 28 de setiembre del mismo año.
10. Real Orden de 24 de febrero de 1837 para que durante el tiempo que se expresa los censualistas continuen pagando la parte alicuota de los réditos hasta la completa redencion del censo.
11. ¿Cómo debe practicarse la redencion de los censos enfiteuticos de señorío ó aludiales?
12. Son válidas las redenciones de censos y cargas verificadas durante la anterior época constitucional.
13. Son admisibles para la redencion de los censos los titulos de la deuda consolidada del 5 por 100.

1. La reduccion del censo es un contrato en virtud del cual se minoran los réditos anuales que el censuario está obligado á pagar al censualista. En el año de 1705 la hizo el rey don Felipe V del cinco al tres por ciento; mas en el dia cualquiera censualista puede hacer la rebaja que quiera al censuario de la pension que este esté obligado á pagarle, ya lo haga por mera liberalidad, ya por evitar que lo redima, con tal que el censuario convenga en la reduccion. En cuanto á su capital no hay alteracion alguna, puesto que la escritura primitiva de su institucion queda en la misma fuerza y vigor. Si este pertenece á mayoralazgo, debe intervenir el consentimiento del inme-

diato sucesor por el perjuicio que pueda redundarle, y si fuere de capellanía, se ha de oír al capellan y á los patronos, siendo muy oportuna en ambos casos, la intervencion del juez competente. Tambien puede recaer la reduccion sobre el capital; pero esto será mas bien una cesion ó rebaja en virtud de otro contrato, distinto del que se llama reduccion del censo, el cual, segun la definicion dada, recae solamente sobre sus réditos.

2. Espuestas estas nociones sobre la reduccion de los censos, pasamos á hacernos cargo del segundo objeto de este capitulo, que es la redencion de los mismos. La del censo al quitar puede verificarse de varios modos. 1.º Por perecer del todo, ó quedar para siempre infructifera la hipoteca sobre que se fundó, ó por no subsistir parte suficiente que produzca para la solucion del capital y réditos. 2.º Por prescripcion ó compensacion. Con respecto á estos modos hay variedad de opiniones. 3.º Por pagar la suerte principal en alguna cosa mueble ó inmueble con consentimiento del censalista; y si puede constituirse sin que conste la numeracion del dinero, tambien podrá redimirse de este modo, porque la forma que se requiere en el contrato se requiere tambien en la dissolution del mismo. Y aun en muchos casos se redimirá la misma cosa contra la voluntad del censalista, por no poderse de otro modo (1). 4.º Por hacer el censuario dimision de las hipotecas, ó entregar al censalista su capital y réditos en dinero efectivo (que es lo regular), y no lo uno sin lo otro; en cuyo caso la práctica es citar judicialmente al dueño del censo por ante un juez ó estrajudicialmente por ante escribano, para que acuda á tomarlo, otorgue carta de pago y redencion de su capital y finiquito de sus réditos, dan-

(1) Leyes 1, 2 y 3, tit. 14, Part. 5.

do por libre de todo al censuario, sus fiadores y bienes afectos á su responsabilidad, y le entregue la escritura censual cancelada.

3. Si hubiere glosas ó notas puestas en los títulos de las hipotecas, se han de desglosar, y poner en el protocolo del censo la competente, no porque sea absolutamente necesario, sino para que si se pierde la escritura de redencion, se sepa ante quien se otorgó, pues las notas por sí solas no hacen fé, y únicamente inducen presuncion de estar estinguido el censo. Si el censualista no quiere recibir el dinero, ni otorgar la redencion, debe el juez á instancia del censuario, declarararlo por redimido, y mandar que aquel se deposite con citacion y por cuenta y riesgo del censualista, parándole el perjuicio que haya lugar, y dándose testimonio de los autos obrados al censuario para su resguardo; todo lo cual es muy conveniente que se prevenga en la escritura de imposicion.

4. Si la escritura censual contiene la cláusula de que «el censuario ha de avisar al censualista dos meses antes para que proporcione en ellos nuevo empleo al capital, y de que entretanto han de correr los réditos;» debe pagarlos, mas no si se omite dicha obligacion, porque la Bula solo previene que le avise, no que pague cosa alguna durante ellos. Si habiendo el censuario citado de redencion, no tuvo esta efecto por no haber depositado el capital, ni el censualista querido apremiarle á su entrega, debe correr hasta que nuevamente le cite y le entregue ó deposite su capital y réditos que esté debiendo, pues de lo contrario podria con motivo de la citacion estarse lucrando siempre con el dinero, sin pagar nunca réditos.

5. Si el censo que se tratase de redimir fuere enfiteútico perpétuo y estuviere en la Corte, la liquidacion para averiguar el precio ó capital del censo, se practicará del modo siguiente. Tasada la finca como

si se fuese á vender, se rebajará de su valor el duplo capital de la pension á razon de 3 por 100, y la carga real de aposento, farol y alumbrado. Practicadas estas deducciones se sacarán tres cincuentenas del residuo, que es el valor de la finca, á cuya cantidad ó sea al 6 por 100 del valor líquido, se agregará el duplo capital de la pension, y esta suma constituye el precio ó capital que debe entregarse para la redencion del censo, y para que por su medio quede este gravamen completamente estinguido. El siguiente ejemplo acabará de ilustrar esta materia. Una casa situada en esta Corte está gravada con un censo perpétuo en virtud del cual debe anualmente entregar al hospital general cuatro gallinas; y suponiendo que el valor de dicha casa es el de 60,000 rs., que la pension ó las cuatro gallinas están valuadas en 50 rs., y que las cargas de aposento, farol y alumbrado ascienden á 3000 rs., se ejecutará la liquidacion del modo siguiente: de los 60,000 rs. valor de la casa se rebajan $3333\frac{1}{3}$ por el duplo capital de la pension de 50 reales á razon del 3 por 100, y ademas los 3000 reales de cargas reales, con cuya operacion queda el valor líquido de la casa reducido á $53,666\frac{2}{3}$. De este total se deducirán las tres cincuentenas ó el 6 por 100 que son 3,220 rs., á los que uniendo el duplo capital de la pension ó sea los $3333\frac{1}{3}$ resultará un producto de $6553\frac{1}{3}$ que será el valor del censo ó el capital que para su redencion debe entregar al Hospital General el dueño de la casa.

6. Pero si en el lugar donde debe ejecutarse la redencion no estoviese admitida la práctica de Madrid, ni hubiese otra legalmente introducida, el precio de la redencion lo constituirá el duplo capital de la pension, mas el capital que en veinte y cinco años al 3 por 100 produzca una cincuentena parte ó sea

el 2 por 100 del valor líquido de la finca. Así, reproduciendo el ejemplo anterior la liquidacion se practicará en la forma siguiente: al duplo capital de la pension de 50 reales á razon del 3 por 100 ó sea á los $3,333\frac{1}{3}$ reales se añade $1,431\frac{4}{9}$ reales, es decir, el capital que en 25 años á razon de 3 por 100 produce $1,073\frac{1}{3}$ rs., que es una cincuentena parte ó el 2 por 100 de los $53,666\frac{2}{3}$ rs. valor líquido de la casa, pues de los 60,000 rs. en que estaba tasada se rebajan el duplo capital de la pension y los 5000 rs. de las cargas de aposento, farol y alumbrado.

7. Por la Real Cédula de 17 de enero de 1805 se mandó observar el nuevo reglamento inserto en ella para la redencion de censos perpétuos y al quitar, y otras cargas enfitéuticas, formacion de sus capitales y su imposicion en la Real caja de estincion de Vales. Este reglamento se halla en la ley 24, título 15, libro 10, Novisima Recopilacion.

8. Por lo que hace á la redencion de censos y demas cargas pertenecientes á las suprimidas comunidades de monacales y demas religiosos de ambos sexos, se espidió por el ministerio de Hacienda en 5 de marzo de 1836 el Real Decreto siguiente:

«Artículo 1.º Se declaran en estado de redencion desde ahora, todos los censos, imposiciones y cargas de cualquiera especie y naturaleza que pertenezcan á las comunidades de monacales y regulares, asi de varones como de religiosas, cuyos monasterios ó conventos, hayan ya sido ó sean en adelante suprimidos, y sus bienes de todo género aplicados á la Nacion y mandados vender por mi Real Decreto de 19 del mes pasado.

2.º Todo censatario que intente la redencion de la carga afecta á sus propiedades, se dirigirá al intendente de la provincia respectiva pidiendo que

se liquide el censo ó imposicion á que se refiera, y cuyas circunstancias espresará con individualidad.

3.º El intendente, despues de oír al comisionado administrador de los arbitrios de amortizacion, pasará la instancia del censatario á la contaduría del ramo para que proceda á la liquidacion correspondiente, siempre que no haya reparo fundado que merezca tomarse en consideracion.

4.º Las dudas que puedan suscitarse en la redencion de censos é imposiciones se consultarán por el intendente al Director general de rentas y arbitrios de amortizacion, á fin de que se tome la resolucion oportuna con la junta establecida por el articulo 2.º de la Real Orden de 1.º del corriente.

5.º El importe del censo, imposicion ó carga que se trate de redimir se satisfará en esta forma: Una quinta parte al contado ó antes del otorgamiento de la escritura de redencion; y las ótras cuatro quintas partes en los cuatro años sucesivos, á razon de una en cada uno.

6.º El pago se verificará en las siguientes especies de la deuda pública. Una tercera parte en vales no consolidados por todo su valor nominal; otra tercera parte en titulos de la deuda corriente con interés á papel, tambien por todo su valor nominal; y la tercera parte restante en titulos ó documentos de la deuda sin interés; pero en una cantidad dupla, ó sea no dando á su importe nominal mas que una mitad de este mismo valor.

7.º Las cuatro obligaciones que se han de estinguir anual y sucesivamente, se otorgarán al tiempo de verificarse el pago de la quinta parte al contado. En la escritura de redencion se obligará el censatario á mantener la carga, cuya redencion se hubiese intentado, sobre las propias fincas ó bienes que hayan estado afectas á ella, hasta queé realizado por entero

el pago de sus obligaciones, se ponga en la escritura la nota de cancelacion.

8.º Cuando hubiere demora en el pago de las obligaciones, y despues de los dos requerimientos prescritos en el artículo 58 de la mencionada Real Orden de 1.º de este mes respecto á las de los compradores de fincas, podrá procederse contra la propiedad que tenia á su cargo el censo ó imposicion redimida hasta el completo reintegro del importe de la redencion. Todos los gastos serán de cuenta del que fuere censalista.

9.º El heredero de este quedará sujeto á la misma responsabilidad que para los de los compradores de fincas declaró el artículo 17 de mi citado Real Decreto de 19 del mes último.

10. Luego que la contaduría de arbitrios de amortizacion haya recogido la carta de pago que deberá librar el comisionado administrador, para hacer constar la entrega de la quinta parte al contado, y el otorgamiento de las cuatro obligaciones; expedirá la competente certification á fin de que en su vista se proceda al otorgamiento de la escritura.

11. Esta escritura se otorgará en nombre de la Nacion por el comisionado de arbitrios de amortizacion.

12. El producto integro de la redencion de dichos censos, imposiciones y cargas, se aplicará á la estincion de la deuda del Estado.

13. Se publicará mensualmente una lista de las redenciones verificadas y de su importe. Los títulos ó documentos con que hayan sido pagados los precios de las redenciones, se quemarán públicamente, imprimiéndose una relacion de sus números.

14. Se observarán en la redencion de censos é imposiciones todas las reglas aplicables de las contenidas en la Real Orden de 1.º del presente para la venta de los bienes adjudicados á la Nacion.

9. En Real Orden de 28 de setiembre del mismo año 36 se establecieron las reglas siguientes para facilitar la redencion de los censos y otras cargas prevenidas en el decreto anterior :

1.^a La redencion del foro, enfiteusis, pension ó carga que sea á satisfacer en granos, caldos, gallinas, carneros ú otras especies que no tengan valor determinado en las escrituras de imposiciones de las que gravan la finca, se verificará por el precio regulador que á las mismas especies fijen las diputaciones provinciales en cada partido de sus respectivas provincias, tomando al efecto el valor en venta á que cada una de ellas haya corrido en los nueve años últimos, entresacando de este periodo los dos años en que fué mas alto, y los dos en que estaba mas bajo, y deduciendo del cuatrienio el precio del año comun que ha de servir de regulador durante los diez siguientes; y las mismas diputaciones cuidarán de noticiar á los comisionados de arbitrios de amortizacion, y de hacer publicar en el Boletin Oficial el valor regulador respectivo á cada especie en cada partido.

2.^a Cuando la carga no es cierta sino eventual cómo el cuarto, quinto, ú otra parte alicuota de frutos, se reducirá á una cantidad fija por el precio regulador obtenido bajo el método prescrito en la precedente regla, y por el producto del año comun en el último quinquenio, á cuyo efecto el interesado presentará testimonio del rendimiento anual.

3.^a Los comisionados de arbitrios pasarán las instancias y documentos que presenten los interesados en solicitud de redencion de cargas, á las contadurias respectivas para su cotejo con los títulos de pertenencia ó asientos, y que se certifique la conformidad ó espongan las diferencias si se hallaren; y si resultare alguna en la cantidad ó en la naturaleza de la carga, se hará saber al redimente, para que ó preste su anuencia, ó justifique su esposicion con do-

cumentos fehacientes : convenido el interesado ó justificado su aserto, se procederá por la contaduría á practicar la liquidacion de la manera dispuesta en el citado Real Decreto de 5 de marzo último y leyes anteriores relativas á cargas perpétuas.

4.ª Si fuesen muchos los llevadores por un mismo foro, enfitéusis ú otra especie de contrato, podrán reunirse para redimirlo bajo un solo contesto y escritura ó nota de cancelacion; y en el caso de que alguno no quisiere, ó no se hallare en estado de gozar este beneficio, podrán los demas hacer reunidos la redencion de sus respectivas partes, continuando aquel en la obligacion anterior.

5.ª Para que no sirva de obstáculo al goce de los beneficios concedidos por el precitado real decreto la falta, escasez ó dificultad de la adquisicion de papel de crédito, podrá verificarse la redencion de cargas á dinero metálico, ya respecto de una de las clases de papel que habian de entregarse, ya de todas, regulándose la cantidad correspondiente á cada especie por el curso corriente ó sea el valor que haya tenido en la Bolsa de esta Côte en el mes anterior á la redencion, ó actos de la liquidacion y pago, á cuyo efecto la direccion general de arbitrios cuidará de remitir en fin de cada mes á los comisionados en las provincias una nota oficial del curso de los cambios, espresiva del valor efectivo que por término medio haya tenido cada especie de papel.»

10. En otra real órden de 24 de febrero de 1837 se aprobó interinamente la disposicion tomada por la direccion general de rentas, para que mientras se resuelven las consultas que tienen hechas relativamente á las redenciones de censos, los censualistas que no satisfagan el todo de la redencion, continúen pagando la parte alicuota de los réditos hasta el completo pago del capital.

11. En cuanto á la redencion de cargas impues-

tas en los enfiteusis de señorío ó alodiales, se dispuso lo siguiente en la ley de 3 de Mayo de 1823, restablecida por el real decreto ya citado de 2 de Febrero de 1837. Dice así. «Artículo 9.º Así los laudemios como las pensiones y cualesquiera otras prestaciones anuales de dinero ó frutos que deben subsistir en los enfiteusis referidos, sean de señorío ó alodiales, se podrán redimir como cualesquiera censos perpétuos, bajo las reglas prescritas en los artículos 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º y 12 de la real cédula de 17 de enero de 1805 (1); pero con la circunstancia de que la redencion se podrá ejecutar por terceras partes á voluntad del enfiteuta; y que se ha de hacer en dinero ó como concierten entre sí los interesados entregándose al dueño el capital redimido, ó dejándolo á su libre disposicion.»

12. Por otro decreto de las Córtes, su fecha 6 de junio de 1837 se resolvió lo siguiente: «Se declaran válidas todas las redenciones de censos y cargas, inclusa la de aposento, verificadas durante la época constitucional en virtud de los decretos de las Córtes, otorgándose á los interesados las escrituras correspondientes, si entonces no se hubiere hecho.

13. Finalmente: por otra real órden de 19 de julio de 1837 se dispuso que para la redencion de censos se admitan en lugar de títulos de la deuda corriente, los de la consolidada del 5, cualquiera que sea la consolidacion á que correspondan, siempre que los interesados se convengan en ello.

(1) L. 24, tit. 15, lib. 10, N. R.

CAPITULO VI.

De la subrogacion y reconocimiento de censo.

- | | |
|--|--|
| 1. ¿Qué se llama subrogacion de censo? | 3. Definición del reconocimiento del censo. |
| 2. Es muy conveniente que el dinero se entregue en el mismo acto del otorgamiento. | 4. Circunstancias y requisitos que debe contener la escritura de reconocimiento del mismo. |

1. La subrogacion de censo es un contrato por el cual el censalista pone y constituye en su propio lugar, grado y prelación á otra persona que le paga el capital de su censo, cediéndole enteramente sus derechos y acciones, y dándole facultad para percibir anualmente sus réditos, y cuando se redima, el capital de él; á cuyo fin le entrega la escritura primordial de su imposición y la de subrogacion; de suerte que viene á ser una traslación de dominio, porque á escepcion de la persona en nada se altera el primer contrato, y así no hay novacion, sino continuacion de él en un tercero como si hubiera recaído en él por título lucrativo; por lo que no se causa alcabala.

2. Es muy conveniente que el dinero se entregue en el mismo acto del otorgamiento, para que el que lo satisface por el censuario goze del beneficio de la cesión de acciones. Algunos censuistas se resisten á hacer la subrogacion, protestando que solo están obligados á redimir, y que no tienen facultad para subrogar y ceder sus acciones á quien les entrega el dinero; para evitar pues estas dudas y cortar pleitos, que tal vez pudieran ocasionarse, será muy conveniente que se prevenga en la escritura de imposición, que puedan y deban haberla.

3. El reconocimiento de censo, es un contrato en que el censuario renueva la obligacion real que él ó los anteriores poseedores de las hipotecas del censo hicieron á favor del censalista; y aunque no es título suyo, acredita que no está redimido.

4. En la escritura de reconocimiento debe hacerse mencion individual de la imposicion y fincas gravadas dejando en su fuerza y vigor las hipotecas, condiciones, sumisiones, obligaciones, penas, salarios y demas seguridades con que se formalizó, y el reconocedor ó nuevo censatario ha de reiterarlas por lo que á sí toca como tal poseedor; mas por este acto no es visto quedar ligado con obligacion real y personal juntamente como el imponedor, sino solo con la real mientras es poseedor de las fincas gravadas, á menos que quiera obligarse de ambos modos, ó que sea su heredero universal, y no haya hecho inventario, ó si lo hubiere hecho, fuese fraudulento. Los autores no están acordes sobre si la escritura de reconocimiento del censo es bastante para ejecutar al censuario por los réditos vencidos, ó si es precisa la primordial de institucion; para evitar disputas, será muy oportuno que se pacte por los contrayentes lo que haya de hacerse, expresándolo en la escritura de reconocimiento.

FORMULARIO

CORRESPONDIENTE Á ESTE TITULO.

- | | |
|---|--|
| 1. <i>Censo enfiteútico.</i> | 8. <i>Redencion de censo consignativo.</i> |
| 2. <i>Licencia para vender una casa afecta á censo perpetuo, y carta de pago de cincuenta.</i> | 9. <i>Escritura de estincion de censo enfiteútico.</i> |
| 3. <i>Licencia para vender una finca enfiteútica, reservándose el señor del dominio directo el derecho de tanteo.</i> | 10. <i>Redencion y subrogacion de censo redimible.</i> |
| 4. <i>Censo consignativo.</i> | 11. <i>Reconocimiento de censo.</i> |
| 5. <i>Censo reservativo al quitar.</i> | 12. <i>Pedimento solicitando el dueño directo de un enfiteúsis el laudemio del útil.</i> |
| 6. <i>Escritura de dacion de una finca á censo por ciertas vidas.</i> | 13. <i>Demanda de tanteo de algun enfiteúsis.</i> |
| 7. <i>Escritura de minoracion ó reduccion de réditos.</i> | 14. <i>Demanda de reduccion de un censo.</i> |
| | 15. <i>Pedimento de redencion de un censo.</i> |

1. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante

mi el escribano y testigos, D. N. de N. y F. de T. vecinos de ella, á quienes doy fé conozco, dijeron: que al citado D. F. pertenecen en posesion y propiedad diferentes tierras libres eriales en tal pago ó sitio del término de esta villa, las cuales determinó dar á censo enfiteútico á varias personas; por lo cual habiéndolo sabido el referido F. de T., solicitó que dicho D. N. le diese un pedazo de tierra, para fabricar en ella casa habitable con arreglo á las demas de esta villa; y habiendo condescendido este, en la forma que mas haya lugar en derecho, otorga: que por sí y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores, y de quien hubiere de ellos título ó causa en cualquiera manera, dá á censo enfiteútico al mencionado F. de T., quien la recibe por sí y en el de los suyos para siempre, una tierra yerma ó sitio erial que entre otras tiene el enunciado D. N. en tal parte del término de esta villa que linda por el oriente con tal tierra, por el occidente con tal, por el norte con una de fulano, y por el mediodía con otra de zutano, y que es de cincuenta pies de latitud y ciento de longitud ó fondo, los cuales multiplicados unos por otros, componen una área plana de cinco mil pies cuadrados ó superficiales; con todas las entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres que tiene y le corresponden y pueden tocar de hecho y por derecho, para los fines, efectos, y con las condiciones siguientes:

Dentro de tantos dias ha de empezar el citado F. á fabricar á su costa en dicha heredad, una casa de cal, canto y ladrillo, con cuarto bajo, principal y segundo, y en cada uno las rejas, balcones y piezas que conforme al arte de arquitectura y albañilería y ordenanzas municipales de esta villa debe tener y quepan en el referido sitio; y ha de concluir la perfectamente á toda ley en el discurso de tantos meses, que cumplirán en fin de este año. Si no lo hi-

ciere en la forma y tiempo prefijados, caiga en comiso por el mismo hecho, y puedan el otorgante y sus herederos entrar por su propia autoridad, y apoderarse de ella y de todo lo que se hubiese construido, sin necesidad de citar al enfiteuta, requerirle ni practicar otra diligencia con él, ni poder este reclamar ni oponerse con ningun motivo ni pretesto, por no quedarle ninguna accion para ello.

Ha de satisfacer anualmente al otorgante, ó á quien tenga su accion y derecho, treinta reales de renta, censo y tributo, puestos á su costa por su cuenta y riego, y de quien le suceda, en casa y poder del que sea dueño de este censo, en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, no en otra cosa ni especie; y la primera paga ha de hacerse en tal día, mes y año próximos, y así las demas en los años sucesivos, pena de ejecucion, costas y salarios, por los que se ha de hacer aquella como por el principal, deferida su liquidacion en la relacion simple ó jurada de quien los cobre, sin necesidad de otra prueba. Además, si estoviese dos ó tres años continuados sin satisfacer la pension anual de los treinta reales, han de caer en comiso el tal sitio y casa que se fabrique en él, perdiéndolo todo el enfiteuta, y pudiendo apoderarse el señor de este censo como dueño, y entrarse en aquella de propia autoridad, como se lo permiten las leyes 28, tít. 8, Partida 5, y demas que tratan de este punto; y aunque no intente esta accion una ni muchas veces que suceda el atraso del pago, no por eso ha de entenderse que lo perdió ó renunció, ni que prescribió; antes bien ha de quedar en su fuerza y vigor para usar de ella, siempre que quiera, sin que pueda alegar nunca el enfiteuta prescripcion ni posesion del no uso.

Todos los enfiteutas que posean la citada casa, han de tenerla bien labrada y reparada de todo lo necesario, de suerte que vaya en aumento y no en

disminucion; y si no lo hicieren han de poder el otorgante y sus sucesores compelerlos á ello por todo rigor de derecho, y cobrar de sus alquileres los gastos que se les causen en apremiarles, deferidos en su juramento, sin necesidad de otra prueba, ó apoderarse de ella por comiso, á su arbitrio, sin que estén obligados á abonarles mejoras ni aumentos.

Si en la enunciada casa sucediere algun caso fortuito aunque sea de los mas raros y extraordinarios, no por este ni por otro motivo se ha de hacer descuento de los réditos anuales estipulados; y antes bien ha de poder ser compelido el enfiteuta á su total y puntual satisfaccion siempre que quede en pie la octava parte de su fábrica, con arreglo á la ley 28, tít. 5, Pat. 5 citada; y asimismo á volver á levantarla y ponerla en el estado referido en la condicion primera; por manera que si se resistiese á esto, caiga en comiso, y pierda lo que no haya perecido, sin mas sentencia ni declaracion.

Para poder vender ó enagenar por otro contrato los enfiteutas la citada casa, han de obtener precisamente licencia del señor del dominio directo, ó requerirle judicial ó extrajudicialmente ante escribano si la quiere por el tanto, manifestándole el precio líquido y efectivo y las condiciones con que la vendan ó enajenen, y á quien, sin ocultacion ni engaño; pero aunque se la conceda, no han de venderla, trocarla, empeñarla, donarla ni enajenarla á iglesia, monasterio, mayorazgo, patronato, capellanía, hospital, congregacion, comunidad eclesiástica ni secular, ni á persona muy pobre ó poderosa y privilegiada, ni á ninguna de las prohibidas por derecho, de dentro ó fuera de estos reinos, ni á otra de que no puedan cobrarse entera y puntualmente los réditos de éste censo y cincuentenas que se causen, pena de caer en comiso y perderlo todo, así el enfiteuta como el comprador. Y si el señor del dominio direc-

to quisiere venderlo, ha de avisar igualmente al del dominio útil, por si lo quiere por el tanto, pues ha de ser preferido como comunero á otro cualquiera; y de lo contrario ha de tenerse por nula la venta y poder en cualquier tiempo tantearla al enfiteuta y quitarla al comprador extraño, aunque hayan pasado no solo los nueve dias legales, sino muchos años, en caso de haber faltado el requerimiento judicial, por ser pacto espreso con prohibicion de enagenar en otros términos; pero si requerido, pasaren treinta dias sin haber usado del tanteo ni dicho cosa alguna, quedará por su silencio privado de este derecho, y sin ninguna accion para usar de él por aquella vez, ni para pretender próroga de término, por ser perentorios los treinta dias; y á la observancia de esta condicion quedan desde ahora hipotecados especialmente asi el solar como la fábrica que ha de hacerse en él.

Si el señor de este censo no concediese al enfiteuta la licencia para la venta ó enagenacion dentro de treinta dias siguientes al del requerimiento (pues renuncia los sesenta que prefiere la ley 29, tit. 8, Part. 5), sin mas diligencia ni monicion ha de poder venderla y enagenarla por el precio pactado á la persona con quien se haya convenido, insertándose en la escritura el testimonio del requerimiento, para que el dueño del censo no tenga despues accion á apoderarse de la casa por comiso; pero que le conceda ó no la licencia, ha de quedar en su fuerza y vigor el derecho de tanteo, para que no use de él dentro de los nueve dias legales, que han de empezar á correr desde la tradicion real de la finca, no renunciándolo en la licencia ó en otro instrumento.

Siempre que la referida casa se vendá ó enagenc, ha de pagar el enfiteuta al señor del dominio directo por razon de laudemio, la quincuagésima parte de su precio, que el otorgante reserva para él, sus herederos y sucesores perpétuamente sobre ella, sin que

para realizarla se deba hacer mas deducccion que la del duplo capital correspondiente á los treinta reales anuales; cuya forma y orden se han de observar en todas las ventas sin alteracion ni tergiversacion, escepto que el señor de este censo use del derecho del tanteo, pues entonces no se ha de causar laudemio ni satisfacer cincuentena, y ha de pagar al enfiteuta al precio líquido de la renta, sin hacerse mas deducccion que del importe del duplo capital á tres por ciento y réditos que deba á la sazón, como si fuera comprador extraño, puesto que se consolidan ambos dominios.

Sin licencia del señor de este censo no se ha de partir ni dividir la referida casa entre dos ni mas herederos, y aun cuando la conceda, no por esto ha de estar obligado á pedir los respectivos réditos á cada partícipe, y podrá repetir por todos contra el que mejor le parezca. Además, sin embargo de que use algunas veces de la accion del prorrateo, no ha de perder la de reconvenir á cada uno in sólido cuando quiera; pues esta queda en su fuerza y vigor, y podrá usar de ambos á su arbitrio hasta reintegrarse de los réditos que se le deban, aunque con la obligacion de dar al reconvenido el competente lasto, para que repita contra los demas partícipes por lo que satisfaga por ellos. La misma razon ha de tener para compeler á cada uno á que reconozca enteramente el censo, aunque posea poca parte de la finca.

Tampoco se ha de ceder, trocar, renunciar, donar graciosamente ni por remuneracion, adjudicar ni dar en pago voluntaria ni necesariamente á hijo, pariente ni extraño del enfiteuta sin dicha licencia; y caso que se haga, sea con ella ó sin ella, (mediante á que esto suele ejecutarse con fraude y en perjuicio del señor del dominio directo, por no satisfacerle la cincuentena, pretestando que solo por la venta se causa), ha de estar obligado el enfiteuta, y en su de-

fecto el comprador, donatario ó cesionario á pagársela, valuándose á este fin por peritos que el señor y el enfiteuta nombren; y si dentro de los treinta días siguientes al requerimiento judicial para su solución no la satisficieren, caiga la casa en comiso en los términos espuestos, y el señor pueda apoderarse de ella en pena de la contravención, sin que sea necesaria mas diligencia, moción ni interpelación, pues la cincuentena se ha de causar y pagar siempre que haya traslación de dominio, á menos que sea por derecho hereditario, legitimo ó voluntario, por testamento ó abintestato.

Ningun enfiteuta ha de vincular, agregar ó incorporar ni en todo ni en parte la citada casa á mayorazgo, capellanía, patronato, memoria ó aniversario ni imponer sobre ella gravámen perpetuo, ni permitir que se la grave ni venga á parar en manos que llaman muertas: porque ha de ser entera y perpétuamente libre, y como tal ha de poder disponer de ella cualquier poseedor en los términos espuestos. Si alguno hiciere lo contrario deberá caer en comiso, según se ha prevenido; y aunque el que entonces sea dueño de este censo y otros posteriores á él no usen de esta acción, por ignorar ó querer tolerar el vinculo y gravámen, esta omisión no ha de perjudicar al derecho del que quiera intentarla; y en caso que este no se apodere de ella por comiso, ha de poder compeler judicialmente al poseedor á que la ponga en manos libres, á su elección, no obstante cualesquiera leyes, pragmáticas, ejecutorias, usos y costumbres que haya contrarios, pues el referido enfiteuta los renuncia para que no le sufráguen, ni á los que le sucedan en su dominio útil.

Si algun censalista no quisiere usar de las referidas dos acciones, sino conformarse con la vinculación, se ha de valuar la citada casa, deducirse de su total valor tres cincuentenas y el duplo capital del

rédito anual, conforme al auto acordado del consejo sobre los censos perpétuos de Madrid; y el importe á que asciende todo, ha de quedar impuesto á censo redimible sobre la citada casa, y hasta que se redima deberá pagar sus réditos á tres por ciento al censatario y los que la posean, cuyo convenio no se ha de poder rescindir jamás.

Siempre que el enfiteuta quiera reducir este censo perpétuo á redimible, lo ha de poder hacer, precedido espreso convenio del dominio directo, porque no debe ser obligado á ello; y la reduccion se ha de hacer por tres cincuentenas que se bajarán del valor total que entonces tenga la casa, en esta forma: primero, el duplo capital del censo á razon de 3 por 100, y del residuo las tres cincuentenas íntegras é iguales, ó un 6 por 100, apreciándose la finca por su intrínseco y efectivo valor, como si fuera á dar el dinero por ella, y no como si se hubiere de sacar á pública subasta: y del total importe á que estas unidas con el duplo capital asciendan, si el enfiteuta no lo paga incontinenti, ha de constituir censo redimible á 3 por 100, con arreglo á la forma prescrita por las leyes de estos reinos y disposiciones pontificias; por manera que aunque la casa tenga otras cargas, ninguna de estas se ha de bajar para sacar las cincuentenas. Asi quedará estinguida la naturaleza de enfiteutico con sus derechos, subsistirá como consignativo ó reservativo al quitar hasta que el censatario quiera redimirlo, entregando á un tiempo y no separadamente su capital y réditos que á la sazón se deban; se consolidará el dominio útil con el directo, y no tendrán el censalista ni los que le sucedan otro derecho mas que el de percibir la pension anual, y cuando se efectue la redencion, su nuevo capital; si bien ha de reservársele siempre la prelación á otros acreedores del censatario por su importe, mediante á no haberlo percibido y trasferírsele el dominio con

esta condicion, aunque en la escritura censual no se espresé, para que no sea perjudicado en él, á cuya solucion queda hipotecada especialmente desde ahora para cuando llegue el caso la referida casa. Pero no ha de poder redimir el rédito anual solo por el duplo capital, sino tambien juntamente el laudemonio por las tres cincuentenas, entregando á un tiempo el importe de todo, y en otros términos se le deberá admitir la redencion parcial, esté libre ó vinculada la casa.

El referido censo enfitéutico y sus derechos no se han de confiscar por delito que los enfitéutas cometan, aunque sea de los tres esceptuados, ni ellos han de poner censo al quitar, ni otro gravamen ni responsabilidad sobre él, aun cuando sea por causa pia ú otra grave; y si lo hicieren, sea nulo como hecho por parte no legítima y contra esta espresa prohibicion.

Como por el trascurso del tiempo y por varios acasos suelen perderse ó quemarse los papeles, y por no presentarse copia de esta escritura rehusarán tal vez los enfitéutas reconocer este censo, y pagar sus pensiones anuales y laudenos que se causen por las enajenaciones, en las cuales la ocultarán, y así no constará en sus titulos; para precaver este dolo, y que el dueño del dominio directo jamas lo pierda ni pierda sus derechos, es condicion y pacto espreso, que siempre que el señor de este censo acredite el dominio directo y su identidad con un solo reconocimiento hecho por cualquier poseedor de la casa, ha de tenerse y estimarse por documento y titulo tan bastantes como esta escritura para probar el dominio directo, y perjudicar no solo al citado F. de T., sus herederos y demas que tengan causa de él, sino tambien á los singulares sucesores y terceros poseedores, los cuales han de poder ser obligados en su virtud á reconocerlo, pagar sus réditos

anuos y laudemios, y á todo lo demas referido, como si se produjera la escritura primordial, sin que á ello se puedan escusar con dicho pretesto ni otro; pero si probare únicamente la identidad por testigos, á nada deberán ser compelidos los poseedores de la casa, antes bien este se tendrá por libre del enfiteusis, pues la prueba de ello ha de ser conforme á derecho.

Todos los que sucedieren á la referida casa, han de tener obligacion de renovar y reconocer á su costa este censo dentro de treinta dias perentorios primeros siguientes al en que entren en su goce, y dar tambien á su costa al dueño del dominio directo copia autorizada de esta escritura de reconocimiento, y á ello poder este compelerles por todo rigor legal; y si alguno ó algunos censualistas no usaren de este derecho, no por eso ha de ceder esta tolerancia y no uso en perjuicio de los que quieran intentarlo, sino antes bien quedar como queda en su fuerza y vigor para siempre; ni el derecho de ejecutar por los réditos y cincuentenas ha de prescribir; aunque pasen veinte, treinta, cuarenta, ciento y mas años, sin embargo de lo que dispone la ley 63 de Toro, que espresamente renuncia el enfitéuta; y para poder ejecutar á los enfitcutas ha de bastar cualquiera escritura de reconocimientos, sin ser obligado el señor á manifestar copia de esta dacion á censo; y no obstante que aleguen no ser suficiente, han de poder ser compelidos á ello, sin que se puedan escusar á pretesto de que el reconocimiento sin la escritura original no es bastante, pues lo ha de ser como queda espuesto, y ni este ni otros efugios maliciosos les han de servir para eximirse de pagar, ni para otra cosa ni caso alguno, á cuyo fin renuncia por sí y en nombre de todos los que sean poseedores, todo quanto les sea favorable, y á ello quiere que se les apremie por todo rigor legal. Todo lo cual con los demas derechos y acciones reserva nuevamente el señor de este censo,

en sí y en sus sucesores, para usar de ellos á su arbitrio con arreglo á esta escritura. (Aqui pueden poner los otorgantes otras condiciones, segun el fin para que el solar se dé á censo.)

Con cuyas calidades y condiciones formalizan ambos otorgantes este contrato, y el enunciado D. N. dá á censo enfiteútico al espresado F. de T. para sí, sus herederos y sucesores, la mencionada tierra y sitio erial, segun queda descrita y especificada; se desiste, quita y aparta y á los suyos, de la real tenencia, posesion y dominio útil que en ella tiene, el cual cede, renuncia y traspasa enteramente en dicho F. y en quien le represente, reservándose el directo para cobrar de los enfiteutas los espresados treinta reales anuales y las cincuentenas que se causen en las espresadas enajenaciones, y usar de las demas acciones que como á señor de él le competan, y á quien tenga la suya, contra los enfiteutas. A cada uno de estos confiere amplia facultad para que en su tiempo tome judicial ó estrajudicialmente la posesion de dicha tierra que le pertenece en virtud de este instrumento, y para que no necesite tomarla me pide que le dé de él las copias autorizadas que quisiere, con las cuales, sin otro acto de aprehension ni aceptacion; ha de ser visto haberla tomado: se obliga á que si se le pusiese pleito ú obstáculo sobre su disfrute y posesion, saldrá á su defensa, siendo requerido conforme á derecho, y lo seguirá á sus espensas hasta ejecutoriarlo y dejar al enfiteuta en su libre uso, posesion y goce, y de lo que labre y aumente en ella; por manera que no pudiendo conseguirlo, ó no queriendo hacerlo, se le ha de poder compeler ejecutivamente á él y á los suyos á darle incontinenti otro sitio de igual cabida por el propio precio, con las mismas condiciones y en tan buen paraje, y si no lo estuviese, el importe, con los intereses de las costas, gastos y menoscabos que se le ocasionen, cuya liqui-

dacion defiere en la relación jurada del enfiteúta que á la sazón lo posea, ó de quien le represente, sin que necesite de otra prueba; como tambien abonará en cualquiera de los dos casos el importe de la fábrica y aumentos que tenga hechos entonces en dicha tierra, segun la tasacion de dos peritos electos por ambos, y de tercero en discordia, que no han de poder reclamar ni uno ni otro con pretesto alguno, si el que la quitar en juicio no fuere condenado á satisfacerle dichos aumentos y fábrica; pues siéndolo, ha de repetir contra él, y tener accion contra el otorgante por las costas y daños con los intereses solamente, y no por otra cosa alguna. Por tanto el mencionado F. de T., que se halla presente, enterado de esta escritura, dice: que recibe á censo enfiteútico el espresado sitio y tierra erial, con las condiciones y pactos espuestos que da aqui por repetidos á la letra; y se obliga por sí y sus sucesores á cumplirlos puntual y exactamente sin alteracion ni tergiversacion; y no haciéndolo sea visto haber incurrido en las penas que comprende. Asi pues, á la observancia de este contrato se obligan los dos otorgantes por sí y sus herederos y sucesores con todos sus bienes y derechos presentes y futuros; renuncian todas las leyes, fueros y privilegios que les favorezcan; y asi lo otorgan y firman, siendo testigos F., F. y F., vecinos de esta villa. Y se previene que de esta escritura se ha de tomar la razon en la oficina de hipotecas, con arreglo á la real pragmática espedida á este fin.

2. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos D. F. de R., vecino de ella, á quien doy fé conozco, dijo: que le pertenece en posesion y propiedad un censo enfiteútico de tanta cantidad anual de réditos, con derechos de licencia, comiso, tanteo, ó cincuentena, contra una casa, sita en está villa, en tal calle, que posee A. L., á quien ha determinado venderla, y para poderlo ha-

cer ha pedido al otorgante que si no la quiere por tal precio que le dan por ella, le conceda el correspondiente permiso, puesto que está pronto á entregarle el importe de la cincuentena que por la venta se ha de causar, y el otorgante, teniendo por mas útil y conveniente concedérselo que comprar dicha casa, ha condescendido con su pretension. Para que esta tenga efecto, en la forma que mas haya lugar en derecho enterado del que le compete, otorga y concede ámplia licencia, que no ha de poder reclamar ni revocar en ninguna manera, al espresado A. L., para que venda en el precio que estipulare, á persona lega, llana y abonada, y no á otra ni á comunidad eclesiástica ni secular, vinculo, patronato, memoria, capellanía ni aniversario la citada casa; en cuya atencion, por esta vez renuncia á favor del comprador el derecho de tanteo y prelacion que las leyes final, título 8, part. 5; y 8, tit. 13, lib. 10 de la Novísima Recopilacion le conceden, mediante á recibir en este acto del dicho A. L. tantos reales, importe de la dicha cincuentena, en tales monedas, que sumadas y contadas los importaron, de cuya entrega y recibo doy fé, por haber sido á presencia mia y de los testigos infrascritos; y como satisfecho efectivamente de ellos formaliza á su favor la mas firme carta de pago que conduzca á su seguridad, declarando que la citada cantidad ha sido el precio justo de la espresada cincuentena, en que se ajustó y transigió; y en el caso que importe mas, hace del esceso, cualquiera que sea, gracia y donacion perfecta é irrevocable. Por tanto, al cumplimiento de todo obliga todos sus bienes etc. (Si la cincuentena se paga toda al señor del censo, no es menester que en la licencia y carta de pago se ponga la cláusula de declaracion del precio justo y donacion del esceso, ni que se espresé que se ajustó y transigió porque no viene al caso; y asi será licencia con carta de pago regular de lo que importe, y se

dirá entonces el efectivo precio en que se vende la finca.)

2. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos A. L.* vecino de ella, á quien doy fé conozco, dijo: que le pertenece un censo enfiteútico de un ducado y una gallina de renta anual con derechos de licencia, comiso, tanteo ó cincuentena, sobre una casa que posee en tal calle José García, quien por hallarse con varias urgencias ha determinado venderla; y para poderlo hacer sin incurrir en la pena de comiso le ha pedido la licencia competente, ofreciendo pagarle la cincuentena que se cause por la venta, luego que esté celebrada, caso que no la quiera por el tanto, á lo cual ha condescendido el otorgante. Poniéndolo pues en ejecucion, otorga: que dá amplia licencia al mencionado José García, dueño del dominio útil de dicha casa, para que la venda á quien quisiere, sin incurrir en pena alguna, con tal que no sea á comunidad eclesiástica ni secular, vínculo, patronato, memoria, ni á personas de las esceptuadas ó prohibidas por derecho; y que en el preciso término de segundo dia, contados desde el del otorgamiento, de la escritura, se haga saber quién la ha comprado, en qué precio, con qué condiciones, y cuanto importa la cincuentena, para que el otorgante la perciba ó use del derecho de tanteo, segun le convenga; por manera que faltando estos requisitos ó cualquiera de ellos, ó no entregando la cincuentena en el término prefinido en caso que no resuelva tomarla por el tanto, ha de ser nula la venta, y ha de tener facultad el otorgante para apoderarse de la finca por comiso en pena de la contravencion del enfiteuta, sin quedarle accion ni recurso á este ni al comprador para repetir su costo y valor del otorgante. Asi, pues, á tener por firme esta licencia en los términos propuestos obliga todos sus bienes etc.

3. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano, F. de T., vecino de ella y á quien doy fé conozco, dijo: que por hallarse con algunas urgencias, y haber llegado á su noticia que D. N. de N., de la propia vecindad, tiene dinero para imponer á censo, solicitó que le diese cuatro mil ducados á censo redimible con réditos de tres por ciento al año, sobre una casa que posee en esta villa, en tal calle, y efectivamente condescendió á su pretension, con tal que formalizase á favor suyo la correspondiente escritura censual. Poniéndolo pues en ejecución en la forma que mas haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete, otorga: que por sí y en nombre de sus hijos, herederos, sucesores y de quien hubiere de ellos título ó causa en cualquiera manera, vende y carga á favor del citado D. N. y de los suyos mil trescientos veinte reales de renta anual que empieza á correr y contarse desde hoy, y cumplirá en otro tal día del año próximo venidero, por precio y cuantía de cuatro mil ducados, que hacen cuarenta y cuatro mil reales de la misma especie, y que recibe en este acto del espresado D. N. de N. en monedas de etc., (se espresarán las que sean) que sumadas y suplidas sus faltas los importaron; de cuya entrega y recibo doy fé, por haber sido á presencia mia y de los testigos infrascritos, y como entregado efectivamente de ellos, formaliza á favor del referido D. N. el resguardo mas eficaz que á su seguridad conduzca, y en su consecuencia se obliga por sí y sus herederos, sucesores y poseedores que fueren de la espresada casa, á pagar puntualmente en cada un año al dicho D. N. y á quien tenga su derecho, los espresados mil trescientos veinte reales de réditos, en dos plazos por mitad de seis en seis meses, habiendo de ser el primero el día tantos de tal mes de este año, y el segundo otro tal día y mes como el presente del próximo futuro y así sucesivamente.

te las demas pagas hasta que se redima este censo, haciéndolas siempre en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ni especie, y poniendo por su cuenta y riesgo los créditos de cada una en casa y poder del mencionado D. N., ó de quien deba percibirlos en esta villa, pena de ejecucion, costas y salarios de su cobranza. Y declara que no cumpliéndolo asi, ha de poder la parte legitima para su percibo enviar para su cobranza executor desde esta villa al lugar en que el otorgante y sus sucesores tengan bienes, con setecientos cuarenta y ocho maravedís de salario al dia de los que se ocupe en ella, contando por los del camino en ida y vuelta á razon de ocho leguas; como asimismo hacer á costa del censatario los autos y diligencias conducentes á su efectivo cobro en cumplimiento de esta escritura, y por lo que importaren los salarios y costas procesales y personales, cuya liquidacion desiere en el juramento del censalista, relevándole de otra prueba, la misma ejecucion, traba, remate de bienes y pago por la deuda principal, no habiendo de poder pretender el censatario tasa ni moderacion de ellos sobre lo cual renuncia por sí, sus herederos y sucesores, la ley 8, tít. 29, lib. 11, Nov. Recop. que prohibe enviar executores, y las pragmáticas y estilos de audiencias y tribunales que moderan los salarios á fin de que en ningun tiempo le sufraguen. Para la mayor seguridad de este censo y de sus réditos, salarios y costas de su cobranza, lo impone generalmente sobre todos sus bienes y derechos presentes y futuros; y sin que esta obligacion general derogue ni perjudique á la especial, ni por el contrario, pues ha de poder usar de ambas á su eleccion el censalista: lo impone asimismo sobre la enunciada casa, sita en tal calle, que le pertenece en posesion y propiedad, está tasada en tantos mil reales, tiene tantos pies de fachada, etc. (Se pondrán los pies de fábrica,

linderos y demas señales que tenga la hipoteca, relacion de sus títulos, si se quisiere; (y si tiene cargas, se han de espresar todas, añadiendo que no tiene mas), por cuyos títulos le toca; y declara, y siendo necesario jura en forma legal, que no tiene ninguna especie de gravámen. Asi pues, respecto á la seguridad y cobranza de los réditos de este censo, salarios y costas que en estas se causen, renuncia por si y por sus herederos y poseedores sucesivos la posesion que tiene y puedan tener en ella; la cual con todas las acciones que le competen, traspasa en dicho D. N. y los suyos, á quienes confiere poder irrevocable con libre, franca y general administracion y ámplia facultad, para que de su propia autoridad ó judicialmente tomen ó aprehendan como y cuando quisieren la que por derecho les corresponde en virtud de esta escritura; perciban y cobren de la hipoteca de este censo los réditos que les deban, y hagan y dispongan de él como suyo propio; y para que no necesiten tomarla, me pide que de este instrumento le dé copia autorizada, con la cual, sin mas aceptacion ni acto de aprehension ha de ser visto haberla tomado, aprehendido y trasferidosele, y en el ínterin se constituye su inquilino y precario poseedor y tenedor en legal forma. Y se obliga y los obliga á satisfacer los réditos de este censo á los plazos estipulados, sin descuento, escusa ni dilacion, y que no le moverá pleito, pondrá impedimento ni pedirá cosa alguna contra la finca sobre que queda erigido; y si se moviere y pusiere, ó apareciere algun gravámen (si la finca tuviere algunos, se añadirá la expresion; mas que los referidos), luego que el otorgante y sus poseedores se cercioren de él, y sean requeridos conforme á derecho, saldrán á su defensa y lo seguirán á sus espensas en todas instancias, hasta ejecutoriarlo, y dejar al censualista en quieta y pacífica posesion de su censo, segura cobranza de sus

réditos, y su hipoteca enteramente saneada; y no haciéndolo, ó no pudiendo sanearla; le restituirá en una sola partida su capital y réditos que á la sazón se le deben, con arreglo á la ley 2, tit. 15, lib. 10 de la Novísima Recopilacion, con mas las costas y menoscabos que se ocasionen, deferido su importe en la relacion jurada de quien sea parte legitima, sin que necesite de otro documento justificativo, á todo lo cual se ha de apremiar ejecutivamente al censatario solo en virtud de este instrumento y de testimonio que acredite el gravámen á que la hipoteca esté afectada, aunque sea dado sin acto de juez ni citacion de parte, como tambien al cumplimiento de las condiciones con que impone sobre ella este censo que son las siguientes:

La redencion de este censo se ha de hacer en una sola paga y han de entregarse precisamente al censalista en una partida los cuatro mil ducados de su capital y todos los réditos que se le estén debiendo, y no lo uno sin lo otro, no obstante cualesquiera leyes, decretos, provisiones reales y estilos que haya en contrario. Ademas, el censatario ha de poner el capital y réditos á su costa, por su cuenta y riesgo, y en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, en casa del señor de este censo ó apoderado que tenga en esta villa, á quien ha de citar judicial ó estrajudicialmente ante escribano dos meses antes que se efectúe la redencion, para que proporcione en ellos nuevo empleo, habiendo de correr entretanto los réditos; y si despues de haberlo citado se escusare á redimir, ya sea porque no tenga dinero para ello, ya porque alguno se lo hubiese ofrecido en calidad de subrogacion ó en otros términos, y luego no se lo dá, ha de poder compelerle sin embargo de la cualidad de la oferta, á cumplirla dentro de un año siguiente al dia en que se le citare, y tener facultad, como por esta escritura se le dá, para hacer que se subaste la hipoteca

afecta á su responsabilidad, y se lleve á efecto la redencion ofrecida con total entrega del capital y réditos que se le deban, incluso los de los dos meses de aviso, y de las costas y daños que se le originen. No usando de esta accion ó no depositándolos el censatario en dicho término, han de correr y continuar los réditos, y ser visto no haberle citado; pero si pasados los dos meses no quisiere el censalista recibir el capital y réditos por no haber proporcionado el nuevo empleo, ó por otro motivo, cumplirá el censatario con depositarlos enteramente en la depositaria ó persona que elija el señor juez que deba conocer de esta causa, conforme á derecho, con cuyo acto y no de otra suerte, quedará redimido este censo, servirá de redencion el testimonio del depósito, será de cuenta del censalista y no del censatario el riesgo que hubiese en el dinero, no correrán mas réditos desde el dia en que se cumplan los dos meses de aviso, podrá ser obligado el censalista á dar á sus espensas al censatario la correspondiente carta de pago y redencion en toda forma, á pagarle los gastos que por ser moroso en acudir al percibo del dinero se le hayan causado en hacer el depósito, deferidos en su relacion jurada, á darle la copia original de esta escritura cancelada para que en ningun tiempo obre el menor efecto contra él, y pagar á su costa la de subrogacion, caso que por él le entregue un tercero el capital y réditos con esta calidad, sin que pueda escusarse á ello con ningun pretexto, y habiendo de ser nulo lo que se practicare en contravencion de esta condicion. (Pactándose que la redencion pueda hacerse en dos pagas, se dirá:) «que en cada una se ha de entregar la mitad del capital del censo con los réditos que se deban entonces: que para ambas se ha de hacer la citacion dos meses antes: que hecha la primera se han de pagar despues los réditos correspondientes á la mitad del capital; y que no se ha de entregar al

censuario la escritura primordial, hasta que redima enteramente el censo, sino otorgarse la de redencion parcial, y ponerse de ella la competente nota en la escritura y en su protocolo, para que conste y no se le puedan pedir réditos de lo redimido.» Si se pacta que pueda hacerse en mas pagas, se pondrá igual cláusula, la cual tendrá presente el escribano para no cometer absurdos. Si el dinero se dá para reedificar ó reparar la finca, se añadirá la cláusula siguiente: que el otorgante ha de emplear precisamente en la construccion y perfecta conclusion (ó reparacion) de la casa, sita en dicha calle de etc., y no en otro destino, los tantos mil reales que ha recibido á censo, puesto que se los ha entregado el censalista para este efecto y no otro, á fin de gozar del privilegio de prelacion que como acreedor refaccionario le compete en ella; y no haciéndolo le ha de poder apremiar á la redencion de este censo, porque en otros términos no le entregaria su capital: pero no ha de tener obligacion el censalista de probar su inversion en la propia casa, por cuya razon, ni porque no emplee el dinero en su reedificacion, ha de dejar de gozar del privilegio de refaccionario.» Asimismo se relacionará en el ingreso de la escritura, que el dinero se le dá para este efecto y no otro alguno.

Sin embargo de lo que previene la bula Plura en su párrafo quinto mientras no se efectúe la redencion de este censo, no se ha de partir, dividir ni enagenar en manera alguna sino con la carga de él la finca sobre que queda impuesto; y haciéndose lo contrario, ha de ser nulo, no ha de pasar ningun derecho á tercer poseedor, ni ha de ceder en detrimento del señor de este censo, como hecho contra pacto absoluto de no enagenar; y si se partiere ó dividiere, ha de poder el censalista ejecutar á cualquiera de sus poseedores por el todo, y cumplir con darle lasto, para que repita contra los herederos y partícipes por

lo que pague por ellos, y costas que se la ocasionen. Además, á la observancia de esta condicion obliga especialmente el otorgante la referida hipoteca.

Si en algun tiempo apareciere que la espresada casa tiene alguna carga real, perpétua ó temporal (si tuviese alguna, añadirá el escribano, mas que las que quedan declaradas), ha de poder el censalista compeler ejecutivamente al censatario á la redencion de este censo, y á la entera solucion de su capital y réditos con el duplo en pena del engaño, que cometió en su ocultacion, segun lo previene la citada ley 2, título 15, libro 10 de la Novisima Recopilacion, y las costas de su cobranza, habiendo de hacerse la ejecucion en virtud de este instrumento y del testimonio por donde conste el gravamen, aunque se dé sin auto de juez ni citacion de parte, y sin que sea necesario mas conocimiento de causa; pero la pena de duplo se ha de entender solamente con dicho censatario, y no ha de ampliarse á los demas, á menos que sean sus herederos, ó poseedores que le representen de la mencionada casa.

Si hubiere ocurrencia ó concurso de acreedores á los bienes del censatario que posee la espresada hipoteca, aunque se conforme en que se entreguen al señor de este censo su capital y réditos en bienes raices, muebles preciosos, semovientes ú otros de cualquiera calidad que sean, no por esto ni con otro motivo, ha de ser compelido á recibir su importe, ni parte de él ni de sus réditos, en otra especie que dinero efectivo de plata ú oro, segun lo ha entregado y se ha prevenido: sobre lo cual el otorgante renuncia por sí y en nombre de los censatarios sus sucesores la ley 3, título 14, partida 5 y demas disposiciones legales que les favorezcan.

Los poseedores de la hipoteca de este censo la han de tener bien reparada de todo lo necesario, de modo que vaya siempre en aumento; y aunque suce-

da en ella incendio, ruina ú otro caso fortuito, no por esto ni por otra causa se ha de hacer descuento ni deducción del principal y réditos de este censo, y antes bien ha de poder ser apremiado el censatario á ponerla en el estado actual, sin embargo de cualquiera ley, pragmática, uso y costumbre que haya en contrario, pues todo lo renuncia el otorgante, para que ni á él ni á los censatarios sucesivos les sufrague.

Aunque segun reales disposiciones se requiera que los autos de ejecucion y venta de bienes y otras diligencias que se ofrezcan sobre la cobranza de los réditos de este censo y sobre el cumplimiento de sus condiciones, se notifiquen en persona al poseedor de su hipoteca para que le perjudiquen, no obstante ha de bastar que en caso de no hallarse el censatario ó su apoderado en esta villa, se practiquen con la que por cualquier titulo perciba sus alquileres, aun quando carezca del poder del censatario, ó sea limitado para cobrar, ó tenga la casa en posesion prendaria; y en su defecto con sus inquilinos y cualquiera de ellos, con los cuales quiere el otorgante se sustancien dichos autos y diligencias hasta conseguir ejecutoria de la sentencia definitiva y el total pago de los réditos censuales, salarios y costas de su cobranza, habiendo de perjudicar al otorgante y demas poseedores de la referida casa como si se sustanciaran y determinaran con sus propias personas; á cuyo fin para evitar gastos y dilaciones en enviar requisitorias al lugar de su domicilio ó residencia, y el que por falta de legitimidad é identidad de personas sean nulos é ilusorios, confiere el otorgante á los espresados inquilinos y cobradores, y á cada uno de ellos *insolidum* el poder mas ámplio é irrevocable que necesitan, y con facultad de restituirlo para comparecer en juicio por el censatario, sobre lo cual renuncia la ley 13, título 5, partida 3, y demas que disponen que el apoderado sea nombrado en dicha forma.

Los poseedores de la mencionada hipoteca han de renovar la obligacion real y reconocer á su costa este censo por entero, aunque posean poca parte de ella; á lo cual y á la total satisfaccion de sus réditos, y de las costas, salarios y daños que por resistencia ó morosidad se ocasionen al censalista, les ha de poder este compeler por todo rigor de derecho cada diez años lo mas, ó antes si hubiese en ella nuevos censatarios; y otorgadas ó no las escrituras de reconocimiento, pues esto ha de ser mas por la voluntad del dueño y señor de este censo que por necesidad. Ha de poder tambien proceder ejecutivamente contra ellos y cada uno por el todo, en virtud de esta escritura ó de su traslado autorizado, aunque para sacarla no preceda auto de juez ni citacion de los censatarios, sin que por ningun motivo haya de prescribir la accion ejecutiva que compete en virtud de este instrumento, aun cuando no se inténte en diez, veinte, treinta, cuarenta, ciento y mas años, no obstante la disposicion de la ley 63 de Toro y demas que tratan de las prescripciones de las acciones ejecutivas, ordinarias é hipotecarias, y deudas por obligacion personal y real; de manera que ha de ser visto que dentro de cada diez años, y antes que cumplan, se innova el contrato y obligacion de pagar los réditos, como si entonces se otorgara, para que empiece á correr el tiempo de nuevo y se puedan pedir en cualquier tiempo los atrasados; pues el otorgante por si y en nombre de los poseedores que fuesen de la citada casa, renuncia dichas leyes en todas sus partes para que jamás le favorezcan, y se obliga á no alegar prescripcion por trascurso de tiempo, ni otro remedio legal á fin de que siempre puedan ser apremiados á la solucion de todos los réditos que se deban, costas y gastos que se causen en su exaccion, y de que se lleven á debido efecto esta escritura y sus condiciones sin alteracion ni tergiversacion; mas por dicho

reconocimiento se ha de entender quedan obligados con obligacion real como tales poseedores, no con la persona; y por lo mismo solo ha de poderse dirigir la accion ejecutiva contra la finca hipotecada, y no contra los demas bienes de su poseedor, si es tercero, á menos que en él reconocimiento se haya obligado espresamente de ambos modos.

Sin perjuicio de la via ejecutiva, y sin alterarla ni innovarla, el otorgante por si y en nombre de los poseedores de la referida casa dá poder ámplio é irrevocable al dueño de este censo, y á quien su derecho ó causa hubiere, para que de propia autoridad perciba y cobre de su hipoteca sus alquileres y aprovechamientos, y de sus tenedores y poseedores, y de cada uno *in solidum* á los plazos estipulados, los réditos anuales, con las costas y gastos que se causen en su cobranza, y para que dé de ellos los recibos, cartas de pago y demás resguardos, y practique sobre aquella, hasta que la consiga, todas las obligaciones judiciales y extrajudiciales conducentes, á cuyo fin le hace una absoluta cesion de todas sus acciones; y para usar de este poder ha de servir de documento legítimo y justificativo un testimonio de esta cláusula, signado de escribano, aunque sea dado sin auto de juez ni citacion de parte. Además, corriendo la casa á cargo de inquilinos, administradores y mayordomos, ha de ser suficiente recado para el íntegro abono de lo que pagaren, recibo simple del poseedor de este censo, ó de quien tenga su poder, sin que se le pueda compeler á dar carta de pago ó resguardo con mas solemnidad, aunque sea con pretesto de primera paga, ó de nuevo censalista ó apoderado suyo, escepto que el censatario ó administrador de la casa quiera satisfacer los derechos que cuesta el dárselo autorizado, en cuyo caso se le deberá dar con lo que le pidan y abonar en cuenta de lo que deban las cantidades que entregasen en la forma espuesta.

El poseedor de la hipoteca no ha de tener obligacion de guardar, presentar ni mostrar recibo de los réditos de este censo de mas tiempo que de los tres años anteriores á el en que se pidieren, ya sean tres separados, ya uno que comprenda los tres años ó pagas; y por no manifestar los de los precedentes ni con mas solemnidad que la prefinida en la condicion anterior, no se le han de poder pedir en juicio ni fuera de él, ni ha de incurrir en pena alguna; y si los censualistas lo intentaren, sean condenados en costas, como quien pretende lo que por ningun título le toca.

Con estas calidades y condiciones, y con las demas regulares de los censos al quitar, que el otorgante da aquí por insertas, impone este; y á su cumplimiento obliga su persona y todos sus bienes y derechos presentes y futuros, y los de los censatarios que le hereden y sucedan en dicha hipoteca, renunciando todas las leyes y privilegios que le favorezcan en cuyo testimonio, y con la prevencion de que el censualista ha de acudir á que se tome razon de esta escritura en la contaduria general de hipotecas de esta villa, dentro de los seis dias siguientes al de la fecha de este contrato pena de nulidad de él y demas que imponen la ley, auto acordado y última pragmática de S. M. asi lo otorga y firma, siendo testigos F., F. y F. vecinos de esta villa.

5. En tal villa á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos D. F. de R., vecino de ella, á quien doy fé conozco, dijo: que le pertenece en posesion y propiedad una casa, sita en esta villa, en tal calle, la cual ha determinado vender á N. T. de la propia vecindad por 30,000 rs. en que la han tasado arquitectos que de conformidad eligieron á este fin siempre que constituya de ellos censo reservativo redimible, y se obligue á pagarle anualmente los réditos correspondientes á 3 por 100 interin no se re-

dima su capital, en lo cual ha convenido el espresado N.; y para que tenga efecto su convenio en la mejor forma que haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete, — Otorga, que por sí y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores, y de quien de ellos hubiere título, voz y causa, vende y dá á censo reservativo al quitar al mencionado N. de T. y á los suyos una casa, sita en tal calle (se pondrá espresion de sus linderos, medida, fábrica y demas señales; se especificarán las cargas que tenga, y luego proseguirá la escritura), por cuyos títulos le toca en posesion y propiedad, y se la vende con toda su fábrica, sitio, centro, vuelo, entradas, salidas, usos, costumbres, regalías y servidumbres que tiene y le corresponden de hecho y de derecho, por libre de toda especie de gravamen (si tuviere cargas se hará mencion individual de todas, y añadirá, y por libre de otras), y por precio de los dichos 30,000 reales, cuya cantidad mediante á no parecer de presente ni haberla satisfecho el comprador al otorgante antes de ahora, queda reservada sobre la citada casa (si el comprador hipotecare bienes suyos á la seguridad del censo, ha de añadirse la espresion, y demas bienes que abajo se espresarán), con obligacion de pagar al otorgante y á sus sucesores 900 reales de la misma especie de réditos anuales á 3 por 100, mientras no satisfaga los 30,000 rs. de que ha de constituir censo reservativo redimible con arreglo á la condicion que tratará de ello; á cuya consecuencia declara que los espresados 30,000 rs. son el justo precio de la referida casa etc., (continuará como la escritura de venta llana, en la cual, despues de decir, que en caso de no poderla sanear le volverá su importe con el de las mejoras etc., ha de añadir esta, si estuviere pagado y por consiguiente redimido el censo que en la aceptacion de esta escritura ha de constituir de él, pues no estando redimido, nada mas tiene que volverle sino

las mejoras, daños y costas; y concluida la cláusula de evicción se pondrá la aceptación antes de la obligación en esta forma). Por tanto el referido N. de T., que se halla presente, enterado de esta escritura, y aceptando en todo la venta anterior; otorga que por sí y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores, vende y funda á favor del mencionado D. F. de R. y de los suyos 900 rs. de renta, censo y tributo anual, que han de empezar á correr desde este día, y cumplir en otro tal del mismo mes y año que vendrá de tantos, por precio de los espresados treinta mil reales, que según la valuación hecha por los peritos vale la dicha casa que D. F. le acaba de vender, y recibe á censo reservativo al quitar, con todos los títulos de su pertenencia: en cuya atención declara que la citada casa no vale menos de los 30,000 reales, y en caso de que no valga tanto, de lo que sea, en mucha ó poca suma, hace á favor de D. F. y de quien tenga su acción, igual gracia y donación que la que este deja hecha al suyo del mayor valor. A este fin renuncia la ley 2, título 1, libro 10, Novísima Recopilación, y los cuatro años que prescribe para rescindir el contrato, ó pedir el suplemento á su justo valor; y se obliga por sí y los poseedores que fueren de la espresada casa, á satisfacer en cada año al referido D. F. y á los suyos, y poner en su casa y poder puntualmente sin pleito alguno los réditos de este censo hasta que se redima; por manera que no cumpliéndolo así, ha de poder la parte legítima para su percibo enviar á su cobranza ejecutor desde esta villa al lugar en que el otorgante y sus sucesores tengan bienes, con 748 maravedís de salario al día de los que emplee en ella; contando por los del camino á razón de ocho leguas; y hacer á costa del censatario todas las diligencias conducentes al cumplimiento de esta escritura; y por lo que importaren los salarios y costas procesales y personales, cuya li-

quidacion desiere en su juramento, relevándole de otra prueba, la misma ejecucion, trance, remate de bienes y pago que por la deuda principal, de los cuales no se ha de poder pedir tasa ni moderacion, á cuyo fin el otorgante renuncia por sí y sus sucesores la ley 8, título 29, libro 11, Novísima Recopilacion que prohibe enviar ejecutores, y las pragmáticas y estilos de audiencias y tribunales que moderan los salarios, para que en ningun tiempo les sufraguen. Para la mayor seguridad de este censo, sus réditos, salarios y costas de su cobranza, lo funda generalmente sobre todos sus bienes y derechos presentes y futuros, y sin que la obligacion general derogue ni perjudique á la especial, ni por el contrario, pues ha de poder usar de ambas á su eleccion el censualista; lo impone sobre la enunciada casa, sita en tal calle, que este acaba de venderle, apartándose por sí y los que la posean en lo sucesivo, de la posesion que tiene y pueden tener en ella, la cual, con todas las acciones etc. (Si gravare otra ó mas hipotecas suyas á la responsabilidad del censo, se individualizarán sus linderos, fábrica, sitio y demas señales por donde puedan ser conocidas, y las cargas á que estén afectas, y proseguirá la escritura como la del censo consignativo hablando de muchas hipotecas.)

Las condiciones del censo reservativo al quitar han de ser las mismas que las del consignativo: á diferencia de que si el censatario no hipoteca á su seguridad mas fincas que la dada á censo, se ha de omitir la tercera que empieza: si en algun tiempo apareciere, y si la hipoteca, se han de poner, y hablar de ellas solamente, por la razon que se echa de ver en la misma condicion. En la cuarta despues de finalizada, se añadirá la cláusula si hubiese ocurrencia ó concurso etc., para que el censualista no pierda su dinero ni finca, acomodándola el escribano de suerte que no cometa pleonasmos, solecismos y

barbarismos, ni haya variacion en la sustancia. En la obligacion general y renuncia han de hablar ambos otorgantes, como que han de firmar la escritura, y cada uno queda obligado respectivamente al contrato que celebra, y se le ha de dar copia de ella, y prevenir se tome la razon en la oficina de hipotecas. Otro modo hay de ordenar la escritura de censo reservativo redimible, mas por ser causa de muchas dudas y pleitos se omite.

6. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, F. de T., vecino de ella, dijo: que le pertenece en posesion y propiedad una casa, sita en tal calle (se pondrá puntual relacion de su fábrica, fondo, medida, linderos y viviendas), y una tierra de tantas fanegas de sembradura, en tal parage del término de esta villa; y por estar bastante deteriorada aquella y esta inculta, pidió al otorgante N. de R., de la propia vecindad, que se las diese á censo de por vida, puesto que se hallaba pronto á cuidarlas, beneficiarlas y pagarle tantos reales de renta anual, á lo cual ha condescendido. Y poniéndolo en ejecución en la forma que mas haya lugar en derecho, otorga: que dá en venta y á censo de por vida á N. de R., vecino de esta villa, la enunciada casa y tierra, segun quedan deslindadas y declaradas por todos los de su vida, y por los de la persona que elija en su testamento ó fuera de él, habiendo de empezar á contarse desde hoy con las condiciones siguientes:

El referido N. de R., y quien le suceda, han de satisfacer anualmente al otorgante y sus herederos tantos mil rs. que corresponden á razon de 20,000 el millar con arreglo á la ley 8, título 15, libro 5, 10, Novisima Recopilacion, atendiendo el valor de dichas fincas en venta, que es de tantos mil reales en que las han valuado, segun están, peritos electos de conformidad de ambos interesados; y han de ponerlos á sus expensas por su cuenta y riesgo en casa y poder del

otorgante ó de quien la represente, en buena moneda de plata ú oro usual y corriente en estos reinos al tiempo de las pagas, de las cuales la primera ha de ser para tal día, mes y año próximo venidero, y así sucesivamente las demas hasta la estincion de las dos vidas; por manera que no haciéndolo con toda puntualidad, se les ha de poder compeler ejecutivamente á su solucion, y la de los salarios y costas que se causen en su cobranza, por los que se ha de hacer la misma ejecucion, trance, remate de bienes y pago que por el principal, deferida su liquidacion en la relacion jurada de quien sea parte legitima para su percibo, sin que necesite de otra prueba.

Si en tres años continuos no pagaren la renta de dicha casa y tierra á los plazos prefinidos, han de caer estas en comiso con todo lo fabricado y mejorado en ellas; y por el mismo hecho han de poder el otorgante y sus sucesores apoderarse de la casa y tierra, sin necesidad de citacion, requerimiento ni otra diligencia judicial ni estrajudicial, y sin que el no uso de esta accion les pueda perjudicar para intentarla despues, siempre que no se haga dicho pago; pero si el dueño se las quitare, no ha de poder apremiarles á la solucion de la renta.

Por ningun caso fortuito acaecido en dichas fincas, aunque sea de los que rarísimamente acontecen, han de pedir los censatarios ni se ha hacer descuento, remision ni moderacion de la renta estipulada, y antes bien se les ha de poder apremiar, no solo á su total satisfaccion, sino tambien á ponerlas á su costa, en el estado actual; pues se les dá censo á todo riesgo y peligro, por haberse tenido en consideracion lo que deben producir y puede gastarse en su beneficio y reparos, y los eventos funestos que pueden suceder, computándolo y compensándolo todo con la corta contribucion anual que han de dar, para que de esta suerte no haya ninguna lesion.

Han de reparar y labrar á su costa cuanto sea necesario la mencionada casa y tierra, de suerte que vayan siempre en aumento; y si por malicia ó negligencia no lo hicieren, lo ha de poder hacer el otorgante y quien le suceda, supliendo los gastos que se ofrezcan y por lo que importen estos apremiarles ejecutivamente á su paga con solo el juramento de quien sea parte legítima para su percibo, y recibo simple del maestro ó persona que haga los reparos y labores útiles ó necesarias que se ofrezcan en ellas; sin que sea menester presentar otro documento ni justificación, aunque se lo pida, pues queda relevado de ello.

No han de poder ceder ni traspasar la citada casa y tierra á comunidad eclesiástica ni secular, á vínculo, memoria, patronato, capellanía, ni á ninguna persona de las prohibidas por derecho, y no siéndolo, han de requerir precisamente por ante escribano al otorgante, ó á quien le suceda, si las quiere por el tanto (caso que intervenga algun precio por el derecho y utilidad de su disfrute) para que dentro de los quince días siguientes al del requerimiento las deje ó las tome; y si no lo hiciere pasados que sean, puedan trasferir su posesion y goce por su cuenta y riesgo, y no de su dueño propietario, á cualquiera persona lega, llana y abonada, y no á otra por el resto de las vidas de dicho N. y del que elija, y no de otro alguno á quien este lo enagene; despues de las cuales de ninguna suerte han de continuar en su goce el referido N. de R., ni la persona que nombre y le suceda, y antes bien han de ser habidos por intrusos, compelidos á desocuparlas enteramente, y condenados á la solucion de la renta anual, que, segun el valor que entonces tengan y costumbre de esta villa, atendidas su cualidad, sitio y demas circunstancias que en semejantes casos se requieron para la valuación de la renta de fincas de esta naturaleza, ha-

yan debido producir en los años anteriores que las poseyeron desde la estincion de las dos vidas , y á la de las costas y daños que se originen , y penas impuestas por derecho á los intrusos.

Los poseedores que fueren de la referida casa y tierra han de formalizar precisamente á su costa cada uno en su tiempo, á lo menos de nueve en nueve años ó antes, escritura de renovacion de esta , sin que para ello sea necesario requerimiento ni interpelacion judicial ni estrajudicial: y no haciéndolo, ha de ser visto por el mismo hecho haberse finalizado este censo, y cumplido ambas vidas como si efectiva y naturalmente hubieran espirado el mencionado N. y la persona que elija ó en quien trasfiera la posesion , á cuya consecuencia el otorgante ó quien le suceda podrá apoderarse de ellas de propia autoridad como dueño propietario; y si no lo hiciere ni se otorgare la escritura de renovacion, no por esto ha de quedar perjudicado en este derecho, ni el censatario, por ser mero detentor, ha de adquirir alguno á la propiedad de dichas fincas que pertenezcan al censualista, y asi por ningun transcurso de tiempo ha de prescribir, ni tampoco ha de tenerlo el censario á que se le proroguen las dos vidas, ni á otra cosa.

Acabadas las dos vidas, ha de volver la citada casa y tierra al otorgante, ó á quien le suceda, como á sus dueños propietarios, con todas las mejoras útiles, precisas y voluntarias que estén hechas en ellas, sin que por lo que importen, en mucha ó poca suma, se deba pagar al censatario ni á sus herederos cosa alguna, pues desde ahora para siempre se las dona y cede en beneficio suyo: y si se resistieren á su restitucion, incurran en la pena del doblo, con arreglo á la ley 8, título 8, Partida 5; y aunque se pague la pena, llévense á debido efecto esta condicion ó demas de esta escritura en todas sus partes.

Si por descuido ó voluntad no nombra sucesor el

referido N., ó no trasfiere la posesion, para que no falte en estos casos, sin perjuicio del derecho que tiene de elegir mientras viva á quien quisiere, no siendo de los prohibidos pasen la casa y tierras mencionadas en los mismos términos y con las propias condiciones, no de otra suerte, á P. de R., su hijo mayor, á quien, y al que en su defecto nombre su padre, se prohibe elegir otro sucesor y enagenar la casa sino en la forma espuesta en la quinta condicion; y si lo hiciere, á mas de ser nula é ineficáz la eleccion y enagenacion, quedará por el mismo hecho privado de la sucesion, y se tendrán por acabadas ambas vidas, como si verdaderamente lo estuvieran; por lo que tampoco se ha de poder partir ni dividir el derecho de suceder, ni la utilidad que produzca el disfrute de dichas fincas: en cuya atencion, si el espresado P. falleciere antes que su padre, y este asimismo sin haber nombrado otro, suceda en este censo ó arrendamiento vitalicio su heredero; y siendo dos ó mas, el varon mayor en edad, y á falta de varon la hembra, y por su muerte, se entenderán cumplidas ambas vidas, y volverán la enunciada casa y tierra al otorgante, como á su dueño.

Con estas condiciones dá á censo de por vida al referido N., la espresada casa y tierra, y se obliga á que no concurriendo alguno de los motivos espuestos no se les quitarán á él ni á su sucesor por mas ni por el tanto que otro le dé anualmente por ellas, y antes bien los conservará y amparará en su íntegro goce y tranquila posesion siguiendo á su costa cualquier pleito que se les mueva sobre esta, luego que sea requerido conforme á derecho; y no haciéndolo ó no pudiendo conseguirlo, les satisfará las costas y daños que se les ocasionen, con sus intereses, deferida su liquidacion en la relacion jurada de quien sea parte legitima para percibirlos, sin que se necesite otra prueba. Por tanto el enunciado N. de R., que se ha-

lla presente enterado de esta escritura, que oyó toda á la letra, dijo, que por sí y en nombre de su sucesor acepta en todo y por todo, y recibe á censo vitalicio por las dos dichas vidas, las espresadas casa y tierra, obligándose á labrarlas y repararlas de todo lo necesario, á levantar la citada casa si se arruinase, á no disponer de ellas sino en la forma esplicada; ni pedir descuento ni disminucion de la renta anual ni otra cosa por ningun caso fortuito que suceda en ellas, pues toma en sí el peligro y cualquier funesto evento que padezcan; quiere se les compela á su total satisfaccion en los plazos estipulados, mediante á ser la que justamente deben pagar con arreglo á la ley recopilada, á no deber rentar menos, y de conseguirse á no haber lesion alguna; y por si la hay, de la que sea en mucha ó poca suma, hace á favor de dicho D. F. de T., su dueño, y de quien tenga su accion gracia y donacion perfecta é irrevocable, renunciando la ley 2. tit. 1. lib. 10, Novisima Recopilacion, que trata de la lesion ó engaño en mas ó menos de la mitad del justo precio, con los cuatro años que prefiere para pedir rescision del contrato, ó suplemento á su justo valor. Igualmente se obliga por sí y sus sucesores á mandar á sus herederos que vuelvan la casa y tierra mencionadas con las mejoras hechas en ellas á su legítimo dueño incontinenti que espiren las dos vidas; y aunque no se lo manden, si ellos no lo hicieren, quiere que se les apremie por todo rigor, no solo á ello, sino tambien á la paga de las costas y menoscabos que se le originen en su recobro, y que se les condene en la pena del duplo y demas impuestas por derecho contra los intrusos y poseedores de mala fé. Tambien se obliga por sí y su sucesor á otorgar las escrituras de renovacion, segun lo contenido en la condicion sesta, que con las demas observarán todos inviolablemente; y para el mas exacto cumplimiento de todo hipoteca espe-

cia y espresamente tales bienes suyos (se espresarán por menor los que sean, su sitio, linderos y cargas que tuvieren) que le pertenecen en posesion y propiedad, de los cuales prohíbe absolutamente la enagenacion mientras duren las dos vidas, no se restituyan á su dueño la tierra y casa recibidas á censo vitalicio, y no se halle aquel reintegrado de los daños y costas que por la inobservancia de este contrato en todo ó en parte se le ocasionen; por manera que aunque estén en poder de tercero ó cuarto poseedor, se ha de poder proceder como si no estuvieran enagenados, pues á ninguno ha de transferirse su dominio, y antes bien han de reputarse como en poder del otorgante, quien los hipoteca asimismo á la observancia de este pacto de no enagenar, y quiere que en sus títulos se note y prevenga este gravámen á que quedan responsables, para que conste y no se alegue ignorancia, como tambien que se tome la razon en la oficina de hipotecas en el término y bajo de la pena prescrita por real pragmática espedita á este fin. Asi, pues, ambos contrayentes, por lo que respectivamente les toca cumplir obligan todos sus bienes, etc.

7. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. F. de T., vecino de ella, dijo: que N. de P., de la misma vecindad impuso á su favor un censo redimible de 30,000 reales de capital y 900 de réditos anuales, por escritura que otorgó con varias calidades y condiciones en tal dia, mes y año ante D. escribano de número de esta villa; hipotecando especialmente á su seguridad una casa suya sita en tal parte, como mas difusamente resulta de la citada escritura, á que se remite; y con motivo de hallarse en proporcion de redimirlo propuso al otorgante que bajase y redujese sus réditos del tres al dos y medio por ciento. En cuya atencion considerando el otorgante serle mas útil y

ventajoso hacer la baja y minoracion espresada que recibir su capital, asi por la seguridad de la finca afecta á él, como porque si lo redime, con dificultad hallará otra igual; y considerando asimismo que los mas de los censos que actualmente se imponen no esceden del premio citado, ha condescendido á su pretension. Y para que tenga efecto, en la mejor forma que haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete de su libre voluntad otorga: que minorá y baja del tres al dos y medio por ciento los réditos del referido censo de 30,000 reales de principal; y en su consecuencia deja reducidos desde hoy en adelante los 900 reales que hasta ahora ha pagado el mencionado N., á 750 que corresponden al dos y medio por ciento; hasta que con arreglo á la escritura primordial de su fundacion se redima su capital; y si el otorgante ó censualistas sucesivos intentasen que él y los demas poseedores de la hipoteca dén mayor cantidad, no han de ser oidos judicial ni estrajudicialmente, sino antes bien condenados en costas. A mayor abundamiento hace para siempre gracia y donacion pura é irrevocable de los 150 reales de réditos anuales á que asciende el medio por ciento, á favor del espresado N. y de sus herederos y sucesores; renuncia por sí y los suyos el derecho que tenia á ellos, cediéndolo enteramente; quiere se entienda el censo como si se hubiera impuesto á razon de dos y medio por ciento no mas, quedando en su fuerza y vigor en todo lo demas sin excepcion la escritura primitiva de su constitucion, y subsistiendo íntegro el capital de dicho censo sin alteracion; y otorga á favor del espresado censuario y otros poseedores que fueren de la enunciada hipoteca, la mas eficaz reduccion y minoracion de réditos que conduzca á su seguridad, la cual quiere se note y prevenga en la escritura original de la creacion del censo, en su protocolo y en los títulos de pertenen-

cia de la finca, para que en todo tiempo conste y obre los efectos que haya lugar. Asi como el referido N. de P., que se halla presente, habiendo oido á la letra y entendido esta escritura, dijo: que acepta en todo y por todo la reduccion de réditos que queda hecha, y en su consecuencia se obliga por sí y sus herederos y sucesores á pagar al mencionado D. F. y á quien le represente los espresados 750 reales de réditos anuales, mientras no se redima el capital de dicho censo, y á observar puntualmente el contrato de su constitucion en todo lo demas. Por tanto ambos contrayentes por lo que á cada uno y á sus respectivos herederos y sucesores toca, obligan á su cumplimiento todos sus bienes, etc. .

8. En tal villa, á tantos de tal mes y año ante mí el escribano y testigos D. F., vecino de ella, dijo: que N., de la propia vecindad, impuso á su favor un censo redimible de 30,000 rs. de principal y 900 de réditos anuales, á razon de 3 por 100, hipotecando especialmente á su seguridad, una casa, sita en esta villa, en tal calle, de que otorgó la correspondiente escritura censual en tantos de tal mes y año, ante J., escribano de su número, con varias condiciones, y entre ellas, la de poder redimirlo siempre que quisiese, pagando en una sola partida su principal y los réditos que estuviere debiendo, y avisándole á este fin dos meses antes; en cuya atencion le citó para que acudiese á percibir su capital y réditos, formalizando á su favor la correspondiente redencion (si la citacion fuese judicial, se espresará ante qué juez y escribano), á lo cual está pronto. Y poniéndolo en ejecucion en la mejor forma que haya lugar en derecho, otorga: que percibe en este acto del espresado N. 31,050 rs., los 30,000 como capital del referido censo y los 1,050 restantes por los réditos que debia de un año, y los dos meses de aviso mencionados en la escritura primordial que cumplen en estos dias: la

cual cantidad recibe en monedas de etc., que contadas y suplidas sus faltas, segun el premio que tienen, la importaron, de cuya entrega y recibo doy fé, por haber sido á presencia mia y de los testigos infrascritos; y como satisfecho efectivamente de ellas á su voluntad, formaliza á favor de dicho N. y de sus herederos y sucesores la más eficaz carta de pago y redencion del espresado capital y absoluto finiquito de sus réditos que convenga á su seguridad, dando en su consecuencia por redimido enteramente el citado censo, por rota, nula y cancelada la escritura primitiva de su imposicion, y por libres de su responsabilidad la referida casa y demas bienes especial y generalmente afectos é hipotecados á ella, y entregándole la mencionada escritura original cancelada, para que en ningun tiempo obre el menor efecto, en cuyo protocolo, titulo de pertenencia de las hipotecas, contaduría de estas y demas partes que convenga, quiere que se pongan los desgloses competentes, para que siempre consté de su estincion, segun está mandado. Asi que se obliga por sí y sus herederos á no volver á pedir, ni otra persona en su nombre dicha cantidad, pena de restituirla con las costas; renuncia todas las leyes, fueros y privilegios que le favorezcan etc.

9. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. F., vecino de ella, á quien doy fé conozco, dijo: que le pertenece un censo enfitéutico de seis reales anuales de renta con derecho de licencia, comiso y tanteo, ó cincuentena, contra una casa, sita en esta villa, en tal calle, que posee N., de esta vecindad, en virtud de escritura de dacion en enfitéusis, otorgada en esta villa por D..., dueño que fué del suelo en que está construida, á tantos de tal mes y año, ante tal escribano, á favor de P., causante del referido N., y habiendo resuelto este consolidar el dominio útil con el directo por tres

cincuentenas y el duplo capital á 3 por 100, con arreglo al auto acordado del Consejo acerca de los censos perpétuos de Madrid, lo propuso al otorgante, quien asintió á su proposicion; y para averiguar el valor de la casa, liquidar y deducir de él las cincuentenas, eligieron dos alarifes, cada uno el suyo, que la valuasen, y que unánimemente valuaron con su sitio y fábrica en 50,000 rs., de los cuales bajados 400, importe del duplo capital á 3 por 100 de los seis reales anuales, quedan liquidos 29,600, cuyas tres cincuentenas ó 6 por 100 ascienden á 1,776 reales, que unidos á los 400 del duplo capital, componen 2,176, los cuales está pronto á entregar el citado N. Para que tenga efecto el convenio de ambos, en la forma que mas haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete, como señor que es del dominio directo de la referida casa, otorga: que recibe en este acto del mencionado N., que lo es del dominio útil, los espresados 2,176 reales en tales monedas, que contadas, los importaron, de cuyo recibo doy fé, por haber sido á presencia mia y de los testigos que se nombrarán; y como satisfecho efectivamente de ello, formaliza á favor del citado N. el mas firme resguardo y carta de pago que conduzca para su seguridad, obligándose á que ni él ni otra persona en su nombre se los volverá á pedir, pena de restituirlos con las costas. En esta atencion, por sí y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores, dá por redimido enteramente el espresado censo enfiteutico de seis reales de renta anual, con todos los derechos de licencia, comiso y tanteo, ó cincuentena, que como á dueño del suelo en que está edificada dicha casa le correspondian, los cuales renuncia y trasfiere para siempre al referido N., y los suyos, haciéndolos señores absolutos en posesion y propiedad del dominio directo, que desde ahora queda incorporado con el útil, para que de su propia autoridad tome el

dicho N., en virtud de esta escritura la posesion del dominio directo y derechos anejos á él, y vincule ó venda, done ó traspase la casa, y disponga de ella en contrato y última voluntad, reservando para sí y sus sucesores el enfiteusis y sus derechos, ó libremente, como si nunca hubiera estado gravada con él, ó del enfiteusis con separacion á favor de otro, dejándola afecta como hasta aquí ha estado; y mientras toma la posesion formaliza á su favor la escritura de redencion y estincion del gravamen enfiteutico, y la de la plena traslacion de su dominio directo con las cláusulas que para su validacion y subsistencia se requieren por derecho. Además, declara que en la tasacion de la casa, y en la regulacion de las cincuentenas y del duplo capital no ha habido error de cálculo, lesion ni perjuicio, y caso que lo haya, de su importe en poca ó mucha suma, hace á favor del espresado N., gracia y donacion perfecta é irrevocable; se obliga á no reclamarlas ni reclamar esta escritura en todo ni en parte, y á mayor abundamiento renuncia la ley 2, título 1, libro 10 de la Novisima Recopilacion, que trata de las cosas que se venden y permutan, y de otros contratos en que hay lesion en mas ó menos de la mitad del justo precio y los cuatro años que perfine para pretender su rescision ó el suplemento á su justo valor. Igualmente declara no tener vendidos ni enagenados en todo ni en parte, ni tampoco obligados ni hipotecados tácita ni espresamente á ninguna deuda ni responsabilidad, el insinuado dominio directo ni sus derechos; y si se inquietare ó moviere pleito al referido N. ó á sus sucesores sobre su goce y posesion, le resarcirá todos los daños que se le ocasionen en el pleito, si el otorgante no lo defendiere por sí, le defenderá á sus expensas en todas instancias hasta conseguirlo, siendo requerido conforme á derecho, y le devolverá lo que haya desembolsado, si fuese venci-

do; á cuyo fin se obliga por sí y los suyos á la eviccion y saneamiento en forma legal, y al reintegro de las costas y perjuicios que se le originen con sus intereses, cuya liquidacion defiere en la relacion jurada del que sea poseedor; se le ha de compeler, y á quien tenga su accion, por todo rigor de derecho y via ejecutiva, ó á la mas breve y sumaria á que haya lugar, en los mismos términos que al del principal y eviccion del enfitéusis sin diferencia, si no pudiere obtener en juicio; de modo que en uno y otro caso quede saneado respectivamente de todas las costas y de la cantidad principal, como si no se le hubiese movido pleito. Y mediante á no quedarle á él ni á sus herederos ni sucesores la mas leve accion sobre la espresada casa y suelo en que está construida, entrega al referido N. la escritura primitiva de creacion del enfitéusis y tantos reconocimientos de este, otorgados en tales dias y años, ante tales escribanos á favor suyo y de sus predecesores por varios señores de su dominio útil, todos los cuales instrumentos dá por nulos ó cancelados, como si no se hubieran hecho ni formalizado. Ademas, consiente en que en sus respectivos protocolos y en los títulos de la casa se note esta enagenacion y consolidacion; que en la oficina de hipotecas de este partido se tome (si fuese necesario) la razon competente dentro del término legal, para que conste en ella de la libertad y esencion del enfiteuta, y para los demas efectos á que haya lugar; y que á los poseedores de la casa se den de esta escritura las copias que pidan, sin que para ello sea preciso mandato judicial ni citacion de parte. Por tanto, al cumplimiento de su contenido obliga todos sus bienes etc.

Esta escritura no es mera carta de pago y simple redencion, como algunos la llaman impropriamente, sino enagenacion y traslacion perpétua de cosa raiz que es el solar, ó de su dominio directo, que el se

ñor reservó para sí y sus sucesores y que compra el enfiteuta, consolidándose con el útil y constituyéndose dueño de ambos por el precio que desembolsa, pues nunca fué suyo: de manera que aunque se diga que se rediman la pension anual y el laudemio, esto no es redencion ó liberacion de carga que la finca tenga sobre sí, sino compra del suelo, por cuyo disfrute la pagó hasta entonces el enfiteuta, como si lo tuviera arrendado. Por esa razon, y porque el suelo puede estar hipotecado ó enagenado, ó no ser del que se llama dueño, y porque asimismo puede haber lesion en la regulacion y deduccion de las cincuentenas y capital, hemos estendido la escritura con las cláusulas que contiene, y no nos hemos contentado con las de una mera y simple redencion de censo consignativo, ó de otro gravamen, como lo hacen muchos ignorantes; pues á mas de ser esto impropio, nos ha parecido quedar mas seguro de aquel modo el enfiteuta, y en vez de confundir unos contratos con otros, se ha de distinguir la naturaleza de cada uno, y con arreglo á ella ordenar las cláusulas concernientes á su estabilidad. Tambien puede hacerse por venta regular, sea entregando su precio, ó constituyendo de su importe censo redimible reservativo. Si los interesados se convinieren en el capital sin que se tase la finca, se espresará así, omitiéndose lo que se dice de tasacion; y si la escritura de constitucion del enfiteusis no parece, por haberse perdido, por no relacionarse en los reconocimientos, é ignorarse de consiguiente ante quien pasó, como suele suceder por su antigüedad, se obligará al dueño no solo á no usar de ella, sino tambien entregarla cuando la halle al poseedor de la finca, por ser titulo de propiedad del solar que le pertenece y debe parar en su poder para que la cancele, pues por su defecto no debe dejar de hacerse la consolidacion, porque los reconocimientos acreditan el dominio directo.

10. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. F., vecino de ella, dijo; que N. de la propia vecindad, en escritura que formalizó en dicha villa, á tantos de tal mes y año, ante P., escribano de su número, constituyó á su favor sobre una casa suya, sita en esta villa, en tal calle, censo redimible de 30,000 reales de principal y 900 de réditos anuales, que corresponden al 3 por 100 con varias condiciones y entre ellas la de poder redimirlo cuando quisiere, pagando en una sola partida su capital y réditos que estuviere debiendo, como asimismo los correspondientes á los dos meses de aviso ó citacion que habian de preceder á la redencion, segun resulta mas por estenso de la escritura censual á que se remite; y habiendo solicitado con el otorgante que le minorase la pension anual de tres al dos y medio, y no asentido este á ello, le ofreció D., vecino tambien de esta villa, dar con dicho premio los referidos 30,000 rs., en virtud de cuya oferta le citó de redencion con calidad de subrogacion en el dia tantos de tal mes próximo anterior. Y para que tenga efecto, en la forma que mas haya lugar en derecho, cerciorado del que en este caso le compete, otorga y confiesa: que recibe en este acto del espresado N., por mano de dicho D. 31,050 rs., los 30,000 como capital del censo, y los 1,050 restantes por los réditos de catorce meses, incluidos los dos de aviso que cumplen hoy y estaba debiendo; cuyos 31,050 rs. le entrega en monedas de etc., que sumadas y suplidas sus faltas segun el premio que tienen y con que corren, los importaron, y pasó á su poder real y efectivamente, de que doy fé; y como pagado de ellos á su voluntad, formaliza á favor de los espresados N. y D. la mas eficaz carta de pago y redencion del capital del censo y finiquito de sus réditos que conduzca á su seguridad; y por lo que toca al otorgante, da por redimido enteramente

el enunciado censo, y por libres en un todo de su responsabilidad la casa y demas bienes que hipotecó á él; pero mediante haberse efectuado esta redencion con caudal del referido D..., desde luego le pone á él y á sus herederos y sucesores en el propio lugar, grado y preferencia que le correspondia, para que perciba dichos 30,000 reales cuando llegue el caso de su redencion, y en el interin sus réditos al dos y medio por ciento al año, á cuyo fin le cede todas sus acciones, con las de eviccion y sancamiento; y para que él y cada uno de sus sucesores en su tiempo pueda intentar judicial y extrajudicialmente las que en virtud de esta escritura les competan, le entrega á mi presencia la primitiva de constitucion del censo, que para el otorgante queda rota y cancelada como si no se hubiera formalizado, y para con dicho D. y quien tenga su derecho, se conserva viva, y en todo su vigor, á efecto de que use de ambas, segun le convenga: á cuya consecuencia quiere que esta redencion se note en la imposicion, su protocolo, títulos de la hipoteca y demas partes conducentes para que siempre conste y obre los efectos que haya lugar. Asi, pues, los referidos N. y D., que se hallan presentes, enterados de esta escritura, dijeron: que la aceptan, y de consiguiente el censatario reconoce por censualista ó señor del referido censo al enunciado D., y se obliga por si y por sus herederos y poseedores que fueren de su hipoteca, á satisfacer á él ó á quien le represente 750 rs. de réditos anuales, á razon de dos y medio por ciento, en los plazos y en la forma pactada en la escritura censual que reitera, y en caso necesario formaliza de nuevo á su favor: y el censualista promete no pedirle mas cantidad, por haberle entregado los 30,000 rs. con este premio y condicion, ni tampoco los 1,050 mediante haberse-los dado de su propio caudal para que los entregase al mismo tiempo que los 30,000 que desembolsó del

suyo; y se dá por entregado de la escritura primordial de constitucion del censo, y otorga el recibo córrespondiente á favor de dicho D. F. Por tanto todos tres otorgantes obligan todos sus bienes y derechos, presentes y futuros, al respectivo cumplimiento de lo referido etc. (Aqui se hará la prevención de notas que en la redencion é imposicion, con la toma de razon en la oficina de hipotecas, para que conste que mudó de mano, y no para otro efecto.)

11. En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos F. de T., vecino de ella, á quien doy fé conozco, dijo: que por fallecimiento de N. de T., su padre, heredó una casa, sita en tal calle con el gravámen de un censo redimible de 30000 reales, que impuso sobre ella en escritura que otorgó en tal día mes y año, ante D. escribano del número de esta villa, á favor de D. R., con obligacion de pagarle 900 reales anuales de réditos mientras no lo redimiese; y con motivo de haber recaído su hipoteca en el otorgante, le requirió que en fuerza de lo estipulado en la condicion séptima de la escritura censual, renueve la obligacion real ó hipotecaria, y le reconozca por dueño de él, á lo cual ha condescendido; y en su consecuencia cumpliendo con la obligacion constituida por su causante, en la forma que mas haya lugar en derecho, como poseedor que es de la espresada casa, otorga: que reconoce por señor del mencionado censo de 30000 reales del principal al referido D. R., á quien y á la persona que tenga su accion, se obliga á satisfacer anualmente 900 reales de réditos pena de ejecucion, costas y salarios de su cobranza, mientras poseen la referida hipoteca y subsiste censo sobre ella, contra la cual y sus alquileres, y no contra otros bienes del otorgante se ha de dirigir únicamente la via ejecutiva por los que se deban; pues llegado el caso de su estincion se ha de observar puntualmente la escritura censual, que deja

en su fuerza y vigor para los efectos que comprende; y se obliga á no alterarla en cuanto á la obligacion real que contiene, ni esta en todo ni en parte, habiendo de apremiársele á su observancia por todo rigor de derecho solo en virtud de ella, sin que el censualista tenga precision de manifestar la primordial, porque de ello lo releva en forma. Por tanto, á tener por firme todo lo-espuesto obliga la citada casa, con todos los alquileres que produzca, etc.

Las copias de todas las escrituras de censos perpétuos consignativos y reservativos, y las de redencion con subrogacion ó redencion sola, se han de sacar en papel del sello primero, si llegan á 1000 ducados; si son de menos que 1000 hasta 100 en el sello segundo; y de 100 abajo en el del cuarto. Los reconocimientos de cualesquiera censos sin diferencia en el tercero.

12. F. en nombre de N., vecino de esta ciudad, de quien presento poder, ante vd. como mas haya lugar en derecho, digo: que teniendo mi poderdante el dominio directo de tal heredad, le pagaba M. y anualmente está pagando tanta cantidad de renta anual por el enfiteusis que le concedió de ella en tal tiempo, por este ó aquel, como consta de la escritura que tambien presento. Y mediante á que M. ha pasado á vender subrepticamente dicha heredad á P., y á que por haber hecho la venta sin licencia de mi poderdante le competen como á dueño directo los dos derechos de retracto y percepcion de laudemio:

A V. suplico, que habiendo por presentados los referidos documentos, se sirva mandar que M. bajo de juramento en forma al que no le desiero, y protesto estar solo en lo favorable, declare, si vendió la espresada heredad á P., en cuanto, y ante qué escribano, recibiendo á mi poderdante en el caso de estar negativa la correspondiente informacion que ofrez-

ca. hacer sobre todo con su citacion; como tambien, constando lo espuesto por uno ú otro medio, condenar á M. á que pague á mi poderdante el laudemio porque resulte otorgada la venta. Pido justicia y costas.—Auto.—Jure y declare como se pide.

13. F., en nombre de N., vecino de esta Côte, de quien presento poder, ante vd. como mas haya lugar en derecho, digo: que hallándose mi poderdante en la posesion de tal heredad que B. le concedió en enfiteusis por tal tiempo y tanta cantidad de renta en cada año, le puso este dcmanda de reivindicacion de dicha heredad, y obtuvo sentencia á su favor, como consta mas por menor de los documentos que tambien presento; á cuya consecuencia, sin preceder despojo ni haber satisfecho á mi poderdante las mejoras que ha hecho, concedió de nuevo la misma heredad en enfiteusis por tal pension en cada año á S. de este vecindario, quien en virtud de tal titulo intenta apropiársela y despojar á mi poderdante. En esta atencion, y sin que sea visto renunciar ningun otro recurso que me compete:

A V. suplico, que habiendo por presentados dichos instrumentos, se sirva declarar, que debe entenderse el referido enfiteusis á favor de mi poderdante; concediéndole su tanteo en la forma ordinãria, y condenando á S. á que le ceda todo derecho que hubiese adquirido por la nueva concesion., pues mi poderdante se allana á cumplir las condiciones nuevamente estipuladas, y á satisfacer la pension pactada, pues con este objeto entablo la mas formal dcmanda, pidiendo justicia y costas.—Auto.—Traslado.

14. F. en nombre de N., vecino de esta Côte, de quien presento poder, ante vd. como mas haya lugar en derecho, que hallándose mi poderdante necesitado en el año de tantos, tomó de S. á censo perpétuo tanta cantidad sobre tal finca, obligándose

á darle de réditos en cada año tantas fanegas de trigo segun acredita la escritura de imposicion que asimismo presento; pero mediante á ser este en fraude de las leyes del reino:

A vd. suplico que habiendo por presentados dichos documentos y por admitida esta demanda, se sirva declarar por nulo el espresado contrato; y cuando no haya lugar á ello, por redimible la suerte principal y reducida á lo acordado por derecho, mandando en su consecuencia que se impute en la estincion de aquella el censo del tres por ciento que consta haber percibido, y se le haga saber que cobre solo esta cantidad en lo sucesivo. Pido justicia y costas.—Auto.—Traslado.

15. F., en nombre de N., vecino de etc., de quien presento poder, ante vd. como mas haya lugar en derecho, digo: (Ahora se refiere el caso). Y queriendo mi poderdante redimir este censo, consignó desde luego el principal y caidos hasta el dia del depósito; en cuya atencion:

A vd. suplico, que teniendo por hecha la consignacion, mande que la espresada cantidad se deposite en la general de esta villa, declarando que desde ahora cesan los réditos, y proveyendo que este escrito y depósito se hagan saber al referido M., para que otorgué á favor de mi poderdante la correspondiente escritura de redencion, y le pare el perjuicio á que hubiese lugar por derecho. Pido justicia, etc.

Auto.—Háse por hecha la consignacion; deposítase en D. la cantidad, y hágase saber á M. este escrito como se pide.

INDICE

DE LAS MATERIAS CONTENIDAS EN ESTE TOMO.

Conclusion del tratado de particiones.

Título XXII.

DE LA COLACION DE BIENES.

CAP. I.	<i>De los diferentes modos de hacer la colacion de bienes, y requisitos necesarios para que esta sé verifique.</i>	pág. 5
CAP. II.	<i>De los bienes que deben colacionarse.</i>	15
CAP. III.	<i>De la accion para pedir y hacer la colacion; tiempo á que ha de atenderse para ver si la donacion es ó no colacionable; y precio porque se han de colacionar los bienes donados.</i>	43

Título XXIII.

CAP. ÚNICO.	<i>Observaciones que el partidor deberá tener presentes en la division de bienes entre herederos estraños.</i>	49
-------------	--	----

Título XXIV.

DE LA RESCISION DE LAS PARTICIONES, Y DE LA EVICION Á QUE QUEDAN OBLIGADOS LOS COHEREDEROS.

CAP. I.	<i>De las causas porque pueden impugnarse y res-</i>	
---------	--	--

	<i>cindirse las particiones</i>	53
CAP. II.	<i>De los modos con que pueden deshacerse los agravios cometidos en las particiones</i>	58
	<i>Formulario correspondiente á este título</i>	64
	<i>Apéndice. — Modo práctico de hacer las particiones</i>	66

De las obligaciones y contratos.

Título XXV.

NOCIÓNES GENERALES SOBRE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS.

CAP. I.	<i>De las obligaciones en general</i>	143
CAP. II.	<i>De los contratos en general</i>	154
	<i>Formulario correspondiente á este título</i>	164

Título XXVI.

DE LA COMPRA Y VENTA.

CAP. I.	<i>De la naturaleza de este contrato; de los requisitos necesarios para que sea válido; de las cosas que pueden ó no venderse; de la lesion enorme, y de las respectivas obligaciones de los contratantes</i>	167
CAP. II.	<i>De los pactos que suelen añadirse al contrato de compra y venta</i>	191
CAP. III.	<i>De la venta de derechos incorpóreos, y de las cláusulas que suelen ponerse en las escrituras de venta</i>	198
CAP. IV.	<i>De la alcabala, y medio por ciento de hipoteca</i>	206
	<i>Apéndice al cap. IV. — Legislacion vigente en Ultramar sobre esta materia</i>	226
	<i>Formulario correspondiente á este título</i>	238

Título XXVII.

DE LOS RETRACTOS.

CAP. I.	<i>De la naturaleza del retracto gentilicio, y de las personas á quienes compete</i>	273
CAP. II.	<i>De las cosas que pueden ser objeto del retracto gentilicio, y del término legal concedido para usar de este derecho</i>	277

CAP. III.	<i>De otras varias especies de retractos.</i>	. . . . .	284
	<i>Formulario correspondiente á este título.</i>	. . . . .	295

Título XXVIII.

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DEL AJUSTE DE OBRAS Y DEL SERVICIO PERSONAL.

CAP. I.	<i>Del arrendamiento propiamente dicho.</i>	. . . . .	296
CAP. II.	<i>Del arrendamiento ó alquiler de edificios.</i>	. . . . .	309
CAP. III.	<i>De otras varias especies de arriendos.</i>	. . . . .	317
	<i>Formulario correspondiente á este título.</i>	. . . . .	326

Título XXIX.

DE LOS CENSOS.

CAP. I.	<i>Del censo enfiteutico.</i>	. . . . .	338
CAP. II.	<i>Del censo consignativo.</i>	. . . . .	345
CAP. III.	<i>Del censo reservativo.</i>	. . . . .	355
CAP. IV.	<i>Del censo vitalicio.</i>	. . . . .	358
CAP. V.	<i>De la reduccion y redencion del censo.</i>	. . . . .	364
CAP. VI.	<i>De la subrogacion y reconocimiento de censo.</i>	. . . . .	374
	<i>Formulario correspondiente á este título.</i>	. . . . .	375

ERRATAS DEL TOMO III.

<u>Pág.</u>	<u>Lín.</u>	<u>* Dice.</u>	<u>Léase.</u>
6	33	antimonia	antinomía
19	32	de	ha de
34	22	por respecto	por respeto
44	2	hubiere hecho la donacion	hubiere de hacer la colocacion
115	27	sesenta mil	setenta mil
121	18	1500	15000
143	1	título XXIV	título XXV
144	20	se entiende	se entienda
169	1	¿está obligado	suprimase
182	7	si el contrario	si al contrario
185	21	al menos	á menos
166	40	afirmo	firmo
313	15	produjeren	produjere
380	3	al precio	el precio





BIBLIOTECA NACIONAL



1001172422