

simple venta de censo redimible, que se dize al quitar, que no requiere otras mas condiciones para su validacion.

De que se sigue que no se puede poner en las tales ventas clausulas q̄ por su calidad y fuerza den mas valor al millar del censo, de lo en q̄ lo tiene la dicha costumbre declarado, que sea en favor del comprador y daño del vendedor, como hazen los escriuanos pasando la natura del contrato, q̄ es de venta simple de censo redimible, como lo ponen las dichas esrauagantes, poniendo como ponen los escriuanos clausulas, q̄ si no pagare el censo dentro de dos años, la heredad caya en comisso, q̄ no pueda el que vende el juro vender la heredad sobre q̄ lo assegura, sin requerir al comprador, y sino lo quisiere, le de la veintena y otras semejantes, porq̄ cierto q̄ esta con las tales condiciones no necesarias a la venta del tal censo redimible por las dichas esrauagantes y disposiciones, vale mas al comprador, y en tanto nos lo vende el vendedor, y queda el tal contrato con las tales condiciones de prauado, como vendido en menos del justo precio declarado por el dicho uso y costumbre, jūta la disposicion de las dichas esrauagantes. Por manera que no conuiene que se pongan las dichas condiciones que ponen los escriuanos por no estar entendidos en la calidad sobre dicha, y natura desta venta, permitida por las dichas disposiciones. Pero vna condicion es justa y se puede poner, que se la vendan por el tanto que otro diere, porque esta no es perjudicial, ni diminuye el comun precio.

Si se de lo susodicho, que en ordenar los escriuanos como hazen este contrato, en forma de constitucion de censo perpetuo, y poniendo las mismas condiciones, o muchas dellas, que aunque al fin pongan que dando los dineros, quede el vendedor libre, salen de la propia natura del dicho contrato, que como esta dicho, es venta simple de marauedis de censo al quitar, o redimible, segun las dichas esrauagantes, que no requieren mas fuerças ni clausulas en tales ventas.

L. 7. r. 7. pa. 7  
l. 10. r. 13. pa. 5  
l. 65. Cortes de  
Madrid de. 28.  
l. 11. Cortes de  
Toledo. 39.  
L. 127. de Ma-  
dridd. 34. l. 13  
de Valladolid,  
de. 37. l. 10. To-  
ledo, de. 39. y la  
l. 2. r. 15. l. 5. f.  
313. de la nue-  
ua Recop.

Item, han de advertir los escriuanos no pongan vna clausula q̄ muchos escriuanos ponen, que quando se diere, y boluiere, o pagare el precio, la venta sea en si ninguna. Porq̄ poniendo esto, y hecha la paga queda la venta ninguna, desde el dia que se hizo, y el censo y los marauedis que se han lleuado en el medio tiempo, en obligacion de restitution, como lleuados sin titulo.

Item, conuenia a los contratos, para mejoría y valor de la tal venta q̄ los marauedis que se situan deste censo redimible, se asentasse sobre la heredad, que lo rente de suyo. Pero deuese advertir, q̄ la persona que cargare el tal censo, declare los censos, o tributos que tuuieren cargados, porque de otra manera serian obligados a boluer el dinero que reciben

reciben, con el dos tanto, porque hazen delito: assi mismo que luego se auise a la parte que registre este censo, ante el escriuano de concejo, o otro q̄ estuviere diputado para ello, porque de otra manera no haria fec, ni se podria pedir a ningun tercero poseedor cosa alguna.

Item assi mismo no puede hazer escritura de los censos al quitar, en que diga que se pague la pension en pan, ni vino, ni azeite, ni miel, nicera, ni xabon, ni lino, ni gallinas, ni tocino, ni carbon, ni leña, ni otras cosas semejantes, saluo en dinero, y lo q̄ en otra manera se huuiere fecho, se ha de reduzir a dinero, a respeto de a catorze mil el millar el precio que huuiere dado por ello.

Ha se de advertir, que se funde este censo sobre bienes rayzes: y don de los dichos bienes estuuieren, se ha de pagar el alcauala, y no donde se haze la venta, aunque alli esten otros bienes que el vendedor obliga al saneamiento del censo, porque aquellos no los vende, ni sobre ello se pone censo: y tambien se advierta que de la redencion del dicho censo, no se ha de pagar segunda alcauala, porque se dize propiamente resolution del primer contrato, y no segunda venta.

Por manera, que para que se escusen los dichos inconuinentes, y que el contrato vaya hecho mas conforme a las dichas esrauagantes y disposiciones, en su propia natura, conuiene que se haga y ordene por los escriuanos, en la forma siguiente.

**S** epan quantos esta carta de venta vieren, como yo fulano vezino de tal parte, otorgo y conozco que vendo a vos fulano vezino de tal parte, tantos marauedis de censo redimible, que se dize al quitar, pagados en cada vn año, la mitad a san Iuan, y la otra mitad a Nauidad, que corren desde la fecha desta carta: los quales dichos marauedis de censo, los situo, y assiento, y constituyo, sobre tal heredad que renta la dicha quantia: la qual esta y tengo libre de censo y tributo, se hipoteca especial y general: los quales dichos marauedis de censo en cada vn año, vos vendo por precio y quantia de catorze mil marauedis por cada millar, que es su justo precio y valor, segun que comunmente esta en estimacion de se vender en estos Reynos, que suman el dicho precio de a catorze mil el millar, los dichos tantos marauedis de censo en cada vn año, que assi vos vendo los tales marauedis, los quales me distes y pagastes en dineros contados, ante el presente escriuano y testigos desta carta, que los vieron contar y recibir: y en caso que no se hiziere la dicha paga de presente, ni parece, renuncie la excepciō de la non numerata pecunia del auer non visto ni contado, y el error de la cuenta y mal engaño, aunque las esrauagantes requieren que el dinero se cuente realmente, y es lo mas seguro. Digo que los dichos tales

marauedis de censo, vos seran ciertos y seguros, y os los dare y pagare en cada vn año a los plazos suso dichos, a vos el dicho fulano, y en defecto de no os los dar y pagar, que los podais cobrar de la renta de la dicha heredad, donde lo señalo y situo, y assiento como dicho es, y de mi persona y bienes: y para que la dicha paga y heredad, os fera cierta y sana a la ebicion y saneamiento de todo lo en esta carta contenido, obligo mi persona y bienes auidos y por auer, y especialmente obligo e hipoteco la heredad, la qual prometo de la tener en pie bien reparada, y de no la vender ni enagenar, sin primero redimir y quitar este censo, y si la vendiere, que vos la podais tomar, por lo que otro me huuiere dado, o diere por ella, porque la venta del dicho juro es redimible al quitar como dicho es, y se entiende ser hecha, y la hago, con tanto, que cada y quando que os diere y pagare y boluiere, y restituyere los dichos tantos marauedis que por el dicho censo me days de la moneda que al presente corre, agora alce o abaxe la dicha moneda, vos el dicho fulano, o aquel, o aquellos q̄ de vos huuieren titulo, o causa, de lo susodicho, seais y sean obligados a los recibir, y no los queriendo recibir, que depositandolos yo el dicho fulano, mis herederos y sucesores en persona llana y abonada, y por mandado del juez competente, se entienda que queda y sea el dicho censo redimido, y yo y la dicha mi heredad y bienes libres de dar y pagar a vos el dicho fulano los dichos tantos marauedis del dicho censo, ni otra cosa alguna. Y para mayor efecto y firmeza de lo en esta carta contenido, doy poder cumplido a todas y qualesquier justicias de sus Magestades, de todas las ciudades villas y lugares de sus Reynos, y señorios, especialmente a su Corte y Chancilleria, a la juridicion de las quales me someto, renunciado mi propio fuero y juridicion y domicilio, y la ley si conuenerit iurisdictione omnium iudicum, para q̄ me lo hagan assi cumplir y auer por firme, como si por sentencia definitiva de juez competente, assi lo huuiesse lleuado, y por mi fuesse pedida y consentida, y passada en cosa juzgada: sobre lo qual renuncio todas y qualesquier leyes, que en mi fauor sean, especial la ley que dize, que general renunciacion de leyes que home faga, non vala. En firmeza de lo qual, otorgue esta carta ante fulano.

Porque puesto q̄ no sea menester, en las espaldas de la venta se puede poner como la parte lo redime para que conste de la paga, porque luego que se da queda redemido, como arriba se dixo, tratando deste contrato. mas si el que paga quisiere mas escritura de libre y quitto del dicho censo, y pagas corridas, puede se hazer en la forma siguiente.

Aqui

Aqui el fin y quitto del censo redimible.

SEpan quantos esta carta de pago, y fin y quitto vieren, como yo fulano vezino de tal lugar, digo, que por quanto fulanovezino de tal parte me huuo vendido tantos mil marauedis de censo al quitar y redimible, sobre tal heredad, segun se contiene en la dicha carta de censo, a q̄ me refiero, y porque en la dicha carta de venta esta con condicion que cada y quando que por la libertad del dicho censo me boluiere y restituyere los dichos tantos marauedis que de mi recibio, a mi, o a mis herederos y sucesores, o al que de mi, o dellos huuiere titulo o causa, en qualquier manera, yo, o ellos seamos obligados a lo recibir, y a le dar por libre y quitto, como mas largo se declara en la condicion del dicho censo: y porque agora el dicho fulano, conforme a la dicha condicion, quita y redime el dicho censo, y me da y buelue, y restituye los dichos tantos marauedis, y por los auer recibido y passado a mi parte y poder, me doy por contento y pagado de todo ello: y porque la paga de presente no parece, renuncio las leyes de la non numerata pecunia, y las otras leyes y excepciones que en este caso hablan: si fuere en presencia del escriuano de fee de la paga: por ende doy por resuelto y desatado el dicho contrato, y doy por libre y quitto al dicho fulano, y a sus bienes y herederos, y sucesores, y a la dicha heredad de los dichos tantos marauedis de censo, y de lo corrido dellos, y me obligo que yo ni otro por mi en tiempo alguno pediremos, ni demandaremos el dicho censo, ni cosa alguna del, y sobre esta razon no seamos oydos en juyzio ni fuera del: y para lo cumplir obligo mi persona y bienes, presentes y futuros, y los de mis sucesores, y doy poder cumplido a qualesquier justicias.

Practica de las escrituras de ventas y traspassos, con declaracion en que punto consiste la fuerza dellas.

AY dos maneras de cartas de venta, la vna, de bienes rayzes, y cosas fixas y perpetuas, y la otra de bienes muebles: y en los puntos que cada vna dellas consiste hazer se, de fuerza necesarios, son siete puntos: y los de las rayzes son los siguientes.

El primer punto necesario, es, la relacion que las partes hazen al escriuano de lo q̄ quieren vender: de manera que se nombra quien vende, y a quien se haze la venta, y porque precio, y que es la cosa que se vende,

*l. 6o. titu. 18. par. 5.* se vende: y sobre este punto ha de concluir su relacion breve, y bien entendida, declarando las personas que los otorgan, y dia, mes, y año y el lugar donde se otorga.

*l. 9. tit. 1. par. 5. la mitad del justo precio se entienda assi, como si dixesse el vendedor que lo que vendia diez lo vendio por menos que cinco, o el comprador dixesse que lo que valia diez se lo dio por mas de quinze, para que el comprador sea obligado a suplir el precio que valia la cosa, o dearla al vendedor boluendole el dinero, aun que fuese vendido en almoneda, se puede pedir el engaño, hasta quatro años.* El segundo es, que el escriuano y los testigos deuen ver hazer la paga en dineros, o en otra cosa que lo valga y el escriuano de fee dello: y lino fuere en su presencia, ha de renunciar las leyes de la non numerata pecunia, y de la auer non visto, no dado, ni cotado, ni recibido, y del error de la cuenta, y las leyes de la prueua, y dar la paga. Este punto es necessario, porque dize la ley, que el escriuano y testigos deuen ver hazer la paga, donde no, que no sea obligado aprouarlo hasta dos años con plidos primetos siguientes, si por el que recibe le fuere negado, esto no se aplica sino a los prestados.

*de quince, para que el comprador sea obligado a suplir el precio que valia la cosa, o dearla al vendedor boluendole el dinero, aun que fuese vendido en almoneda, se puede pedir el engaño, hasta quatro años.* El tercero punto es, la renunciacion de la ley del engaño, que se pone en las cartas de venta, y es lo que hizo el Rey don Alonso, en las Cortes de Alcala, que hablan en razon de las cosas que se venden y compran por mas, o menos de la mitad del justo precio, se pueda pedir el tal engaño, o se supla el justo precio al engañado: demanera que quede en su justo valor, rescindido el contrato: y assi esta ley, es necesario en todo caso renunciarse, para que aya firmeza la venta: porque las partes otorgantes, ni otros en sus nombres, dentro de los dichos quatro años, no puedan decir, que se engañados, y levantar pleito sobre ello: pero deue el escriuano entender que al tiempo del otorgamiento de la tal escritura, diga a las dichas partes que la dicha ley está en su favor si la quiere renunciar: porque passados los dichos quatro años, no tenían derecho de ser defengañados, pues cada vno la ley que está en su favor la puede desechar de si, y no aprouecharse della, sabiendo competerle su remedio. Y no ay necesidad, ni vale nada decir, que si la dicha tal cosa que assi vendio vale, o puede valer mas de la tal demasia, le haga gracia y donacion dello, pura, y mera, y perfecta, y que si la tal donacion excede de los quinientos auros que el derecho dispone, tantas donaciones le haze, como si fuesen hechas en tiempos de partidos, y las ha por insinuadas, conforme a derecho: porque estas palabras, ni otras semejantes, no hazen al caso, mas de que las partes sepan que renunciaron la dicha ley, y no se puede aprouechar dellas: y los dichos quatro años, se entienden con personas mayores de edad, y no con menores, ni yglesias, ni monesterios, o personas priuilegiadas, que les compete beneficio de restitucion: especial los bienes de las yglesias, y monesterios, y Reyes, y concejos, tienen termino de treinta años, para pedir el engaño de la mitad del justo precio, porque estos tales tienen mayores prescripciones: y han de ser hechas las tales ventas con au-

toridad

toridad de justicia, y con licencia de los perlados de las tales yglesias, y monesterios, y aun con juramento, y con sus tratos y pregones en forma, para que sean firmes.

El quarto punto es, la ebicion y saneamiento, que ha de llevar la d. l. f. i. f. par. 6. l. 32. tit. 5. par. 5. venta o contrato, que ebicion quiere dezir seguridad, para que al comprador le sea la cosa que comprate, firme, sana, y de paz, pues da sus dineros por ella, y ha de quedar el vendedor obligado a este saneamiento, assi en la posesion como en la propiedad, y este espresamente es necesario y se ha de obligar a tomar la boz y el pleyto por el comprador. Y si le fuere quitada la tal cosa, que le comprò, le dara otra tan buena, con los daños y interesses que se le han seguido, con el mejoramiento della.

El quinto punto, es necesario que el vendedor se constituya por inquilino poseedor de la cosa que vende, porque podria ser que algun dia, o en dias diuerfos, y les hiziesse ante dos escriuanos, a cada comprador su carta de venta, y en la vna carta de venta fuesse puesta clausula de constituto, y en la del otro comprador no fue puesta la dicha clausula, mas de que actual y corporalmente tomò la posesion de la cosa que comprò: y porque en juyzio se prouò que primero fue hecha carta de venta al que no tomò la posesion, mas de por constituto, este tal tiene mejor derecho que los otros, especialmente acerando la escritura de venta que se otorgò en su fauor, entienda se si al tiempo que el vendedor se constituyo por inquilino, el posehia la cosa que vendia. Y por esto es punto necesario la dicha clausula de constituto, como está dicho, y se debe poner.

El sexto punto, es, el poder y sumision que se da a la justicia, y renunciacion de fuero para que le haga cumplir, como si por sentencia definitiva, por el consentida fuesse juzgado. Este punto es necesario, porque es para execucion y fuerza y cumplimiento de la tal venta.

El septimo punto es, que muchas vezes se ofrece, que en las tales ventas, o contratos, entre muger, o menor, o personas que las partes quieren que juten las tales ventas, en este caso, si se ofreciere si fuere hombre mayor de catorze años, y muger mayor de doze, y menores de veinte y cinco, han de jurar la escritura, y si tuuieren curadores entren en ella inferta la curaduria, y con informacion que es vtil y prouecho para el menor, dando primero tres pregones continuados, de nueue en nueue dias. Y si algun pregon se interpolasse, que es passado el dia que se auia de dar el prego, dexádole de dar, aunque se diesse otro dia o dias, se han de tornar a dar de nueuo, y la venta yria defetiosa careciendo desta solenidad: pero el escriuano de su oficio, no es obligado a hazerlo

*Pre. 209. j. l. 56. tit. 5. par. 5. l. 6o. titu. 18. par. 3. l. 18. t. 26. par. 6.*

a hazerlo,mas de auisar a las partes,que para firmeza de la tal venta,es necesario que se haga afsi. Y la escritura,es la siguiente

Venta llana.

En pan quantos esta catta de veta vierē, como yo fulano vezino de tal lugar, otorgo y conozco por esta catta q vèdo, y doy en venta Real, por juro de heredad para siēpre jamas, a vos fulano vezino de tal parte, para vos y para vuestros herederos y sucesores, y para aquel, o aquellos que de vos y dellos ouieren titulo, boz, o razon, en qualquier manera, tal heredad, que yo he y tengo en tal parte, so tales linderos, libre y quita de cēso y tributo, y hipoteca, con todas sus entradas y salidas, vfos y costumbres, seruidumbres, quantas hā y auer deue, y le pertenecen en qualquier manera, por precio y quantia de tantos maravedis que por ella me distes y pagastes en dineros contados en tal moneda, en presencia del presente escriuano y testigos desta catta: y yo el presente escriuano doy fee que se contaron en mi presencia: de los quales yo el dicho fulano me doy por bien contento y pagado, por quanto lo recebi realmente y con efeto. Y si la paga de presente no pareciere renuncie las leyes de la nō numerata pecunia, y de la prueua y de la paga. Por ende desde oy dia en adelante me desisto y aparto de la propiedad y señorio y possession de otras acciones, Reales y personales, que por qualquier razon me pertenecen y pueden pertenecer a la dicha tal cosa: y desde luego lo renuncio, y cedo, y traspasso en vos el dicho fulano, y en los dichos vuestros herederos y sucesores, y vos doy poder y facultad para tomar por vuestra propia autoridad (o como quisieredes) la tenencia y possession de la dicha tal cosa. Y entretanto que tomais y aprehendeis la possession della, me constituyo por vuestro inquilino tenedor y possedor, y si mas vale y valer puede de lo susodicho, en mucha o en pequeña cantidad vos hago gracia y donacion dello, y renuncio en este caso la ley del engaño de la mitad del justo precio, para que dentro de los quatro años que la ley del ordenamiento Real dispone, ni despues no se pida, ni pueda pedir, por que no vale mas, ni se espera que valdra de lo que me distes y pagastes, porque fui cierto de su valor, y obligome a la ebicion y saneamiento della, para que vos sea firme. Y si en algun tiempo vos fuere pedida, dentro de cinco dias q por vuestra parte fuereis requeridos, yo, o mis herederos y sucesores tomaremos por vos la boz y el pleyto, afsi en la possession, como en la propiedad, y vos sacaremos a paz y a salvo, so pena de vos dar otra tal cosa, y en tan buen lugar, con mas los

Es firmela venta quando se huie sedado senal por señal, y parte del precio, los contrayentes no sepuedē apartar della, pero nose auiedo dado sino por señal qllama la ley arra, pierde el comprador la señal si se aparta de la venta, y el vendedor sino la quisiese efetuar es obligado a restituir la tal señal cō el doblo, como sede clara por la. l. 7. tit. 5. par. 5. Itē si cōprada la cosa al cōprador le mouiere pleyto, o a lomenos fuese antes de la publicaciō delas prouaças, notifiqueste lo al vdedor, y sino lo quiere afsi, y despues fuere vencido no podra demandar el precio al vdedor ni a sus herederos: y por el consiguiente el vdedor al cōprador, como se declara por la. l. 32. tit. 6. par. 5. lo mismo seria el cōprador sin voluntad del vdedor com-

los mejoramientos que huieredes hecho, con las costas y gastos y daños que huieredes recibido: y para lo cumplir, &c.

Pratica de las ventas de los bienes muebles y semouientes.

Como tenemos dicho en la venta passada de bienes rayzes, que es punto necesario poner quien vende, y a quien, y que, y a que precio, lo mismo es los bienes muebles y semouientes, sin lo qual no seria venta.

Y porque los escriuano entiendan las vèras de los bienes muebles y semouientes, afsi como ganados, y lanas, y sedas, y esclauos, y otras mercaderias, y aunque no son bienes rayzes, no por esto dexan de tener nombres de ventas y condiciones, y posturas, con que las partes se conciertan: y las leyes destos Reynos tratan lo que para su firmeza y validacion es necesario, afsi para renunciar la ley que esta en su fauor del contrayente, como para no la renunciar siendo sabidor della: y pues el escriuano es el que haze el contrato, sabiendo la ley, puede declararla a las partes si la huieren de renunciar, o no. Por ende en quanto a las ventas de los esclauos dize la ley, Que todo esclauo que a la sazō q fuere vèdido, anduiere huydo, no vale la venta, y menos vale si despues de vendido por esclauo, fuese hallado que era muger, ora lo sepas el vendedor o no, y lo mismo seria si el esclauo tuuiese alguna tacha, y el vendedor lo supiesse, y no lo dixesse al comprador, seria obligado a recibir el esclauo, y boluer al comprador el precio que por el dio, y aun pagarle los daños que recibio: y lo mismo seria si el esclauo tuuiese alguna grande enfermedad, dentro de seis meses desde el dia de la fecha de la venta, es gran sospecha que la tenia al tiempo que se vendio: y lo mismo seria si el comprador pusiesse por condicion con el vendedor que el esclauo no entrasse ni estuuiesse en lugar señalado, la venta no seria ninguna, por passar contra la tal condicion: y demas de las cosas susodichas, por donde se pueden hazer y desatar las tales ventas, ay otras cosas que las leyes tratan de las ventas de los esclauos, que no se ponen aqui porque no hazen a este proposito.

Y en quanto a la veta de lanas, dize la ley, Que no se pueda sacar del Reyno mas de las dos terceras partes q en el huiere, y que la otra tercia parte quede para prouision del Reyno, lo qual se haga a vista de la justiciay Regidores, dōde se comprare y sacare la dicha lana: pero por prouision de su Magestad, dada a catorze de Agosto, de quinientos y cincuenta y vno, afsi como estaua mandado que se pudiesen sacar

prometiesse en el pleyto en manos de arbitros, y le condenassen, o si por su culpa desamparasse la possession, o si se diesse seneciencia cōtra el cōprador, o si pudo ampararse por derecho de prescripciō, y no lo hizo, o si no apelò de la sentenciada contra el, no estando presente el vdedor o si consintiesse la cosa vèdida se hiziesse sagrada o si la tal cosa fuese vèdida en tiempo q juz gana el vendedor, o la juz gasse el, como se declara por la. l. 36. del titul. 5. part. 5. L. 1. y 6. tit. 51. part. 5. l. 21. del dicho titulo. 16. L. 64. tit. 9. par. 5. Cortes de Toledo, año. 1462. l. 43. tit. 9. lib. 6. ord. Hase de pesarla lana cō el marco de Texa, en el qual aya ochonças, y en la arroba veinticinco libras, como lo declara la ley 1. tit. 7. li. 5. del ord. Y la l. 1. tit. 13. li. 5. fo. 309. de la nueva Rec.