

# LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO MEDIEVAL ESPAÑOL

## INTRODUCCION

La finalidad primordial que persigue esta monografía es la de reconstruir la dogmática del contrato de compraventa durante la época comprendida entre la caída de la monarquía visigoda y pérdida de vigencia de su derecho y la aparición del Código alfonsino, las Siete Partidas. Abarca un período histórico que se designa Alta Edad Media, y en el que, juntamente con las reminiscencias, principalmente romanas y germánicas, aparecen entrelazados elementos autóctonos de nuestra península, llegando a constituir, quizá, el Derecho más genuinamente español. También nos interesa el estudio de los antecedentes inmediatos del Derecho medieval español: el Derecho visgodo, en el cual también reconstruimos la institución y el Derecho romano vulgar, fundamentalmente el que encontramos recogido en el Breviario de Alarico. Dentro del Derecho medieval nos ocupamos únicamente del castellano-leonés y del navarro-aragonés, dejando expresamente fuera Cataluña.

Para esta tarea que nos proponemos hemos procedido a agrupar sistemáticamente los preceptos, relativos al tema, que nos ofrecen las fuentes legales, que aparecen en los siglos del período, y confrontar y completar su contenido con el de los numerosos documentos de aplicación que nos brindan los cartularios, becerros, colecciones, etc., publicados. Utilizamos la bibliografía correspondiente, aunque ésta es escasa por lo que respecta, sobre todo al derecho de los territorios de la Reconquista.

No encontramos en estas fuentes un sistema único, invariable. Sin embargo, bajo la variedad local y territorial, no muy

acentuada, y el curso histórico de un Derecho romano degenerado, que tiende a perfeccionarse, aparece un cuerpo casi uniforme de doctrina, que es el que nos permite reconstruir la institución y, dentro de ciertas modalidades y variantes, hablar de compraventa y no de compraventas, reconstruir un sistema medieval en vez de un sistema por cada territorio. Las variantes locales o territoriales no son tan importantes que afecten sustancialmente a algún capítulo; no obstante, procuramos destacarlas.

Aunque el núcleo de este trabajo lo constituye la compraventa medieval española en el Derecho castellano-leonés y navarro-aragonés, nos ha parecido de sumo interés, para darle una mayor perspectiva histórica y completar el desarrollo de esta institución en nuestra península desde que empieza a aplicarse en ella el Derecho romano hasta la mitad del siglo XIII, incluir el estudio de la compraventa en el *Derecho romano vulgar* y en el *Derecho visigodo*, que son los cauces fundamentales que nutren la regulación de este contrato en el Derecho medieval español. Sólo esquemáticamente señalamos los aspectos principales de la compraventa clásica romana, que cae dentro del campo de los romanistas, y hemos preferido extendernos más en el Derecho romano realmente aplicado en nuestra península, en el *Derecho romano vulgar*. También estudiamos con bastante detenimiento el *Derecho visigodo*, que, en gran parte, sigue al *Derecho romano vulgar*. Por último, la parte de mayor interés, el estudio sistemático de la compraventa en los primeros siglos de la Reconquista en León, Castilla, Aragón y Navarra, con los datos que nos ofrecen las fuentes legales y los documentos de aplicación del Derecho.

Parece lo más probable que el primitivo origen de la compraventa, en todos los pueblos, está en la permuta. En las economías rudimentarias, en los pueblos más primitivos, no habría ni compra ni venta, sino simplemente un cambio o permuta de (cosa por cosa) objetos, de cosas<sup>1</sup>. Después, cuando aparece el

---

1. F. DE ZULUETA: *The roman law of sale*. Oxford, 1945. y *Digesto*. XVIII. I, 1 (Paulo).

dinero, cuando a un objeto determinado se le da un valor universal de cambio, es el momento en que deja de tener razón de ser la primitiva permuta y se puede empezar a hablar de compraventa. Es decir, aparece la compraventa cuando a una economía rudimentaria sucede una economía más organizada, una economía dineraria.

Desde los tiempos más remotos la compraventa se nos presenta como acuerdo, pero no siempre como un contrato, en el sentido de acto del cual nacen ciertas obligaciones.

En el Derecho más primitivo no hay un contrato de carácter obligacional, y, en algunas leyes primitivas, la venta reviste, más bien, la forma de un simple intercambio, de una permuta del objeto por el precio, sin producir ulteriores obligaciones.

En el Derecho posterior, de mayor perfección técnica, cuando la venta tiene lugar mediante la entrega del objeto y pago del precio en el momento mismo del acuerdo, únicamente se procura que el vendedor no incurra en responsabilidad contractual en cuanto al título de la cosa vendida; pero no se encuentra nada que pueda dar lugar al nacimiento de una acción en favor del comprador para defender la cosa comprada frente a terceros.

La compraventa ha revestido múltiples formas a través de la historia de la humanidad. Los sistemas legales varían en la concepción de este contrato. Sin embargo, pueden reducirse todas estas distintas concepciones históricas a dos direcciones fundamentalmente. Primera: El acuerdo produce únicamente la obligación, por parte del vendedor, de entregar el objeto al comprador y, por parte del comprador, de entregar el precio.

Segunda: El acuerdo más el pago del precio hace inmediatamente al comprador propietario del objeto, aun antes de la entrega.

Las demás circunstancias de la compraventa giran en torno a este problema central, y son, más bien, garantías que tienden a asegurar el cumplimiento de lo acordado. Son, sin embargo, estas garantías las que modulan y configuran el contrato dentro de cada legislación.

## PRECEDENTES: DERECHO ROMANO CLASICO

La compraventa romana es el precedente mediato del contrato que nos ofrece la legislación visigoda y del Derecho medieval español, como después veremos; por ello, vamos a hacer un estudio breve de la misma, utilizando los datos que nos facilitan la bibliografía y algunas fuentes <sup>1</sup> bis.

*Origen.*—No está claro el origen de la compraventa romana. Hay una gran diferencia entre la primitiva venta y el concepto clásico de compraventa romana que nos transmiten las fuentes e incluso en ellas puede observarse una extraordinaria evolución desde las XII Tablas a Justiniano, tanto en el concepto como en el procedimiento de realización de la compraventa; evolución que obedece a distintos factores que no han sido plenamente aclarados por los romanistas.

Para explicar su origen han surgido diversas teorías:

Girard e Ihering <sup>2</sup>, entre otros, deducen de la denominación de este contrato, *emptio-venditio*, en las fuentes romanas, que, antes de su existencia, se utilizaría una doble *stipulatio*: una para el precio y otra para la cosa.

Parece ser que no es la tesis más afortunada.

Otros autores, como Mommsen <sup>3</sup> y De Zulueta <sup>4</sup> ven su origen en la primitiva *mancipatio*, cuando ésta deja de ser una venta efectiva y se desdobra en dos momentos: acuerdo de las partes y ejecución del contrato.

La *mancipatio* nos presenta la venta en su forma más primitiva: transacción. Esta procedencia nos señala ya las fuentes

<sup>1</sup> bis. Principalmente para el Derecho romano clásico utilizamos algunos manuales, algunos trabajos sobre compraventa romana, como el citado en la nota 1 de F. DE ZULUETA; el más reciente e interesante de todos, como el de ARANGIO RUIZ, citado en la nota II, y un número de monografías de interés. De manuales extranjeros, fundamentalmente el de GIRARD, y de españoles los de ARIAS RAMOS e IGLESIAS.

<sup>2</sup>. GIRARD: *Manuel élémentaire de Droit romain*, 8.<sup>a</sup> ed., París, 1929, págs. 562 y ss.; IHERING: *Esprit*, III, pág. 232, y IV, págs. 5 y 195 y ss.

<sup>3</sup>. MOMMSEN: *Die römischen Anfänge von Kauf und Miethe*, en *Juristischen Schriften*, III, pág. 13 y ss.

<sup>4</sup>. F. DE ZULUETA: *Ob. cit.*, págs. 3 y ss.

romanas en la denominación *emptio-venditio*, al analizar el significado prístino de *emere* y *venum dare*.

El proceso que da lugar a que la compraventa surja de la permuta es el siguiente: llega un momento en que la sociedad siente una necesidad de crédito, y, además, se hace indispensable; por otra parte, imponer ciertas obligaciones a los vendedores. Consecuencia de ello, la *mancipatio* se desarrolla considerablemente. Esta ampliación se verifica por dos cauces principales: el *pretor*, que, en algunos casos de manifiesta injusticia, intervenía en las relaciones entre comprador y vendedor; por otro lado, las partes, que, mediante pactos especiales, tratan de garantizar las consecuencias del simple acuerdo. Pero hasta época muy avanzada no tiene lugar el desarrollo de un precepto unitario que doctrinalmente diera consistencia y viabilidad al acuerdo de las partes. Unicamente se consigue al aplicar a la compraventa la consideración de acto de buena fe, las consecuencias lógicas.

La *mancipatio* sólo tenía lugar entre ciudadanos romanos. El problema surge cuando los ciudadanos romanos entran en relaciones comerciales con los peregrinos. Estos conflictos, motivados por falta de normas aplicables, dieron lugar a la creación de una magistratura especial. Es el *pretor peregrinus* el que arbitra una fórmula para solucionar estos problemas. Así sucedía en la compraventa, y ha dado lugar a una tesis de las más interesantes y probablemente la más atinada, que ve en esta fórmula del *pretor* el antecedente histórico de la compraventa clásica romana. Estas normas pasan del *ius gentium* al *ius civile* con todos sus efectos. Es decir, que, dentro del Derecho romano, se generaliza la fórmula arbitrada por el *pretor* para obviar las dificultades en la transacción, cuando una de las partes no poseía la ciudadanía romana, pues en este caso no era posible la *mancipatio*. El principal defensor de esta tesis es Arangio-Ruiz<sup>5</sup>.

Tesis de menor interés nos ofrecen Bertolini, Pernice, Costa,

---

5. ARANGIO-RUIZ: en su artículo *Diritto puro e diritto applicato negli obblighi del venditore romano*, en «Festchrift Koschaker», II, págs. 141 y ss.

Huvelin <sup>6</sup>. Todos ellos parten del supuesto de que la primitiva compraventa era real, y que la concepción clásica empieza a engendrarse en el momento en que tiene lugar un aplazamiento en la entrega del precio o de la cosa.

Para Contardo Ferrini <sup>7</sup> la compraventa tiene un origen autónomo y directo.

La compraventa no se deriva de la permuta <sup>8</sup>, ni de la introducción de la moneda en el tráfico comercial, sino que se trata de un concepto típico. La naturaleza y función del dinero confiere al negocio una objetividad que lo distingue de cualquier otro cambio <sup>9</sup>. Incluso llega a la conclusión de que la permuta es una especie de la compraventa <sup>10</sup>.

Nos inclinamos a admitir el origen de la compraventa romana en la *mancipatio* para la compraventa real, y que el elemento consensual tuviera cabida en el Derecho romano a través de la pretura peregrina, con procedencia del *ius gentium*, según la tesis de Arangio-Ruiz <sup>11</sup>.

*Concepto y naturaleza.*—La compraventa clásica es un contrato consensual, bilateral, en el que las partes se obligan respectivamente; el vendedor, a la entrega de la pacífica y definitiva posesión de una cosa, el *habere licere*, y el comprador, a pagar al primero una determinada cantidad de dinero, *pretium* <sup>12</sup>.

El contrato clásico es mero generador de obligaciones; el vendedor debe la cosa y el comprador, el precio. El comprador no adquiere la cosa, sino un derecho de crédito que le faculta para exigir al vendedor que cumpla su obligación; es decir, que le entregue la cosa, e incluso, si demora su entrega indebidamente, podrá exigirle una indemnización.

6. Ver ARIAS RAMÓS: *Derecho romano*, 3.<sup>a</sup> ed., Madrid, 1947, página 374, nota 434.

7. FERRINI en sus *Opere*, III, Milán, 1929, págs. 49 y ss., en un estudio *Sull'origine del contratto di vendita in Roma*.

8. FERRINI: *Ob. cit.*, III, pág. 54.

9. FERRINI: *Ob. cit.*, III, pág. 51.

10. Para confirmar este aserto cita a GAYO: *Instituta*, III, 141.

11. ARANGIO-RUIZ: *La compravendita in diritto romano*, I, Napoli, 1952.

12. GAYO: *Instituta*, III, 135: «Consensu fiunt obligationes in emptio-nibus venditionibus...»

El vendedor no tiene obligación de entregar al comprador el dominio de la cosa vendida, sino simplemente la pacífica posesión<sup>13</sup>. Más adelante, por el cauce del Derecho honorario, se van introduciendo ciertas garantías, que tratan de evitar que el comprador sea perturbado en la posesión.

*Elemento personal.*—El elemento personal del contrato lo constituyen: vendedor, *venditor*, y comprador, *emptor*. A ambos se les exige la capacidad general para contratar.

Pueden actuar, en representación del *pater*, los hijos y los siervos; en una primera época no se admite la representación. Los jurisconsultos romanos consagraron el principio: *per extraneam personam (o per liberam personam quae nostro iure subiecta non est) nihil adquiri potest*<sup>14</sup>. Sin embargo, hay algunos casos de enajenación en que interviene un tercero o representante, el *procurator omnium rerum*<sup>15</sup>.

*Objeto.*—El objeto de la compraventa es la cosa vendida: *merx*. Pueden serlo cosas corporales e incorporales: los derechos<sup>16</sup>.

Para que las cosas se puedan vender deben estar *in commercio*<sup>17</sup>. Pueden venderse incluso cosas inexistentes: frutos, cosas futuras<sup>18</sup>, en las que hay que distinguir: *emptio rei speratae* y *emptio spei*.

13. PAULO: *Sentencias*, I, 13a, 4: «Si id quod emptum est neque tradatur neque mancipetur, venditor cogi potest, ut tradat aut mancipiet.»

14. PAULO: *Sentencias*, V, 2, 2: «Per liberas personas quae in potestate nostra non sunt, adquiri nobis nihil potest. Sed per procuratorem adquiri nobis possessionem posse utilitatis causa receptum est. Absente autem domino comparata non aliter ei, quam sit rata sit quaeritur.» Ver GAYO: *Instituta*, II, 95.

15. P. BONFANTE en su trabajo *Facoltà e decadenza del procuratore romano*, en «*Scritti giuridici*», III, pág. 250.

16. Ejemplo de servidumbre predial, *Digesto*, XVIII, 1, 20; de herencia, *Idem*, XVIII, 4, 7; de un crédito, *Idem*, XVIII, 4, 17.

17. *Digesto*, XVIII, 1, 34. 1. Sobre nulidad de la compraventa por inexistencia de la cosa o no estar *in commercio* puede verse el trabajo de BIONDO BIONDI: *La vendita de cose fuori di commercio*, en «*Studi Riccobono*», IV, pág. 3 y ss.

18. DE VISSCHER: *La vente de choses futures et la theorie d'un risque contractuel*, Bruselas, 1941.

En algunos casos la venta de cosas *extra commercium* llega a producir ciertos efectos. Se consideran como *res extra commercium*: las *res divini iuris*, que, a su vez, se subdividen en *res sacrae*, *res religiosae* o *diis manibus relictis* y *res sanctae*, que se consideran *divini iuris* por estar bajo el patrocinio de los dioses. Tampoco se pueden vender las *res publicae*.

Hay objetos que, por concurrir determinadas circunstancias en ella o en su titular, se prohíbe de un modo explícito su venta. Por ejemplo, los venenos, los *bona adventicia* de un *filius familias*, los predios provinciales al gobernador de la provincia, los bienes de menores a sus tutores, etc.

*Cosa ajena.*—En el Derecho romano clásico pueden ser vendidas cosas que no sean propiedad del vendedor, ya que, como hemos visto, no está obligado a la transmisión del dominio. Ahora bien, si se venden cosas ajenas el comprador podrá ejercer contra el vendedor la acción que dimana del Derecho de crédito que crea a su favor el contrato <sup>19</sup>.

*Precio.*—Los requisitos del precio en la época clásica; *verum* <sup>20</sup>, *certum* <sup>21</sup>, *et in pecunia numerata* <sup>22</sup>; no se encuentra el de justo, *iustum*, que más adelante introducirá Justiniano <sup>23</sup>.

Los sabinianos no admiten el requisito *in pecunia numerata*, pues, para ellos, cualquier objeto puede servir de precio; sostienen que *per permutationem rerum emptionem et venditionem con-*

19. *Digesto. Ulpianus libro quadragesimo primo ad Sabinum*: «Rem alienam distrahere quem posse nulla dubitatio est: nam emptio est et venditio: sed res emptori auferri potest.»

20. *Digesto*, XVIII, 1, 36. *Ulpianus libro quadragesimo tertio ad edictum*: «Cum in venditione quis pretium rei ponit donationis causa non exacturus, non videtur vendere.»

21. GAYO: *Instituta*, III, 140. «Pretium autem certum esse debet. Nam alioquin si ita inter nos convenerit, ut quanti Titius rem aestimaverit, tanti est empti. Laeo negavit ullam vim hoc negotium habere; cuius opinionem Cassius probat. Ofilius et eam emptionem et venditionem; cuius opinionem Procius secutus est.»

22. GAYO: *Instituta*, III, 141. (Ver en nota 9.)

23. *Digesto*, XIX, 2, 22. *Paulus libro trigesimo quarto ad edictum* «...s. 3. Quemadmodum in emendo et vendendo naturaliter concessum est quod plurius sit minoris emere: quod minoris sit plurius vendere et ita invicem se circumscribere, ita in locationibus quoque et conductionibus iuris est.»



*trahi* <sup>24</sup> Doctrina de poca aceptación, que cede paso a la de los proculeyanos, de que el precio debe consistir en una suma de dinero, principio que después recoge Justiniano <sup>25</sup>.

*Obligaciones del comprador.*—Tanto el comprador como el vendedor están obligados recíprocamente a cumplir todo lo que impone la corrección y lealtad en los tratos, es decir, todo lo que se deriva del principio de *bona fides* <sup>26</sup>.

Como obligaciones específicas del comprador están la de pagar el precio, *pretium dare* <sup>27</sup>, en el tiempo convenido y, si no se señaló plazo, inmediatamente después de la celebración del contrato, pues sólo cuando entregue el precio queda facultado para exigir la entrega de la cosa. Si por su culpa se demora la entrega del objeto, tendrá que pagar los daños causados y los gastos de conservación del objeto.

El comprador tiene a su favor la *actio empti* o *ex empto* para exigir el cumplimiento del contrato.

*Obligaciones del vendedor.*—En la primitiva compraventa romana está obligado a entregar la cosa al comprador, *vacuam possessionem tradere*, y, por consiguiente, a conservarla hasta el momento de la entrega.

En época más avanzada también corresponde al vendedor el responder por evicción y vicios ocultos; pero estas dos obligaciones, en principio, no son el producto del contrato consensual, sino de un negocio jurídico aparte.

El vendedor dispone de la *actio venditi*.

*Ejecución del contrato: Entrega del precio.*— Como hemos visto en las obligaciones del comprador, el precio hay que entregarlo bien en el plazo estipulado o inmediatamente después de la celebración del contrato, ya que la entrega del precio determina el momento, a partir del cual el comprador puede exigir que le sea entregada la cosa.

Las fuentes admiten la posibilidad de un precio aplazado

24. GAYO: *Instituta*, III, 141.

25. GAYO: *Instituta*, III, 137.

26. GAYO: *Instituta*, III, 137.

27. *Digesto*, XIX, 4.

mediante la *lex commissoria*; pero, en este caso, si el precio no se entrega en el plazo prefijado, el contrato se tiene por no celebrado, *si ad diem pecunia soluta non sit, ut fundus inemptus sit* <sup>28</sup>.

*Entrega de la cosa.*—El vendedor únicamente tiene que proporcionar al comprador respecto a la cosa vendida, e. *habere licere*, pero no tiene obligación de transmitir la propiedad. Sin embargo, en la época clásica, cuando lo que se enajenaba era una *res mancipi* el vendedor está obligado a efectuar la *mancipatio* <sup>29</sup>.

Cuando el objeto de la venta era una *res nec mancipi*, normalmente, en la práctica, se unía al contrato que era considerado como *iusta causa traditionibus*, la *traditio*, que era un modo sencillo de adquirir el dominio.

Es decir, que la propiedad la adquiría el comprador, no por el simple contrato, sino en virtud de la *traditio* <sup>30</sup>. Para Gayo <sup>31</sup>, la propiedad se transmitía en el momento mismo en que se realiza la *traditio*, *statim tua fit res* <sup>32</sup>.

*Riesgos: Pérdidas.*—Después de perfeccionada la venta, si la cosa perece o se deteriora o sufre menoscabo por caso fortuito o por propia naturaleza, es el comprador el que tiene que soportar el riesgo, pues en el Derecho romano tiene aplicación el principio *res perit emptori*. Lo lógico sería que, puesto que el contrato de compraventa no es por sí solo acto translativo de dominio, si la cosa perece durante el tiempo transcurrido entre la celebración del contrato y el momento de la entrega, no tuviera que pagar el precio el comprador y soportara los riesgos el vendedor, que es el que todavía continúa siendo el propietario de la cosa.

No tiene aplicación el principio *periculum est emptori* cuando

28. *Digesto*, XVIII, 3, 2.

29. GAYO: *Instituta*, 131 a. y PAULO: *Sentencias*, I, 131 a, 4. MONIER en su artículo *Le caractere de bonne foi du contrat de vente et l'obligation de manciper*, en *Mélanges Cornil*, II, pág. 137 y ss.

30. *Cód. Just.* II, 3, *De pactis*, 20 (Diocleciano y Maximiano). *Traditionibus et usucapionibus dominia rerum non nudis pactis transferuntur*.

31. GAYO: *Instituta*, II, 20.

32. MEYLAN: *Le paiement du prix et le transfert de la propriété de la chose vendue en droit classique*, en *Studi Bonfante*, I, pág. 443 y ss.

ha habido una declaración por parte del Poder público para considerar el objeto fuera del comercio, *extra commercium*, o para decretar la expropiación <sup>33</sup>.

*Mejoras*.—Corresponden igualmente al comprador las mejoras y accesiones de la cosa durante el mismo período de tiempo.

Ha sido muy discutido si el principio *res perit emptori* es de Derecho clásico o justiniano <sup>34</sup>.

*Vicios ocultos*.—En la compraventa primitiva romana no responde el vendedor de los defectos que se observen en la cosa vendida después del momento de su entrega.

Si la transmisión de la cosa se había efectuado por *mancipatio*, el comprador podía disponer de la *actio auctoritatis* y de la *actio agri* contra el vendedor, pero esta *actio* no es útil para todos los casos. Este defecto era subsanado mediante la celebración de contratos reales aparte.

Desde la época de Cicerón <sup>35</sup> el vendedor responde de los vicios conocidos que oculta al comprador <sup>36</sup>.

El edicto de los ediles curules <sup>37</sup> y la *iurisdictio* aneja a esta función se encargan de regular la responsabilidad de los vicios ocultos.

Según uno de estos edictos, el vendedor de esclavos o de animales—*iumenta*—tiene que declarar expresamente los vicios que tengan éstos. El comprador podía pedir la constitución de una garantía estipulatoria, y si no se le da puede ejercitar la *actio redhibitoria* <sup>38</sup>, en el plazo de dos meses, o la *actio quanti minoris* <sup>39</sup> en el de seis.

33. *Digesto*, XIX, 2, 33.

34. Ver ARIAS RAMOS: *Ob. cit.*, pág. 379, nota 440.

35. CICERÓN: *De oratore*, I, 178 y *De officiis*, III, 65.

36. MONIER: *La garantie contre les vices cachés dans la vente romaine*. París, 1930.

37. VICENT: *Le droit des édiles: Etude historique et économique des prescriptions edilices sur la vente et la garantie*. París, 1923.

38. Ex edicto aedilium curulium. II. *Actio redhibitoria*. Si paret homini q. d. a., quem As. As. de No. No. emit, morbi quid cum veniret fuisse, quod Ns. Ns. adversus edicillorum aedilium non pronuntiavit, neque plus quam sex menses sunt, cum de ea re experiundi potestas fuit, tum si arbitratu iudicis is homo No. No. redhibetur quodque ex eo post venditionem adquisitum est quodque venditione ei accessit sive quid ex ea re fructus per-

*Responsabilidad por evicción.*—Si el comprador, en el caso de la *mancipatio* el *mancipio accipiens*, es demandado en juicio por un tercero, acerca de la propiedad del objeto adquirido, antes de que transcurra el tiempo suficiente para que tenga lugar la *usucapio*, el comprador puede requerir al vendedor para que comparezca en juicio, *litem denunciare, auctorem laudare*, con objeto de que haga acto de presencia en el mismo y le asista y defienda, *litis subsistere*. El hecho de comunicar el litigio al vendedor tiene como finalidad el evitar que éste, después, pueda alegar que se perdió por causa de una defensa defectuosa. Si comparece el vendedor en el juicio y es vencido, *auctoritatis nomine vinci*, y no consigue mantener al comprador en la posesión de las cosas que le vendió, puede éste dirigirse contra el vendedor, haciendo uso de la *actio auctoritatis*, para obtener la devolución del duplo del precio que entregó <sup>40</sup>. Lo mismo sucede si, requerido para que comparezca en el proceso, se niega a hacerlo: *auctoritatem defugere*.

Cuando no se había celebrado la *mancipatio*, lo más frecuente es que las partes celebraran una *stipulatio* en la cual se determinaban las consecuencias para el caso de evicción, y que podían consistir en el duplo del precio, *stipulatio duplac*, o simplemente en una indemnización de los daños causados, *stipulatio habere licere*. Como estas estipulaciones marginales no siempre se realizaban por las partes, era frecuente el que quedara sin garantías el comprador, y, además, y aun en el caso de celebrarse, la reclamación del comprador que había resultado defraudado en la venta, seguía basándose en un negocio jurídico independiente de la compraventa, y, por ello, llega un momento en que se faculta al comprador para que mediante la *actio empti*

---

venit ad Am. Am. sive quid post venditionem traditionem que deterior: Ai. Ai. opera familiaeve procuratorisve eius factus est, et omnia No. No. restituentur, et quanta pecunia pro eo homine soluta accessionisve nomine data erit, non reddetur; cuiusve pecuniae quis eo nomine obligatus erit, non liberabitur, quanti ea res erit, tantam pecuniam iudex Nm. Nm. Ao. Ao. c. s. n. p. a. . . . .

39. *Idem*, III *Actio quanti minoris*: Si paret homini...

40. PAULO: *Sententias*, II, 17. 1 y 3. *Digesto* XXI, 2, 3 a; LIII, 1, y XLV, 1. 39. *God. Just.*, VIII, 44 (45). 8.

puediera exigir al vendedor una garantía para el caso de evicción <sup>41</sup>. Gracias a este procedimiento la obligación de *evictionem praestare* queda incorporada al contrato como una de las consecuencias que se deducen del *oportere ex fide bona*. También se le concede la facultad de poder reclamar por la *actio empti* y sin necesidad de que se haya, expresamente, pactado mediante *stipulatio* el daño que se le cause por la evicción *quanti interest emptoris rem evictam non esse* <sup>42</sup>.

Así, en el Derecho clásico, en caso de evicción, pueden darse tres supuestos y consiguientemente tres soluciones: 1.ª Que la venta sea seguida de *mancipatio*; en este caso el comprador, para hacer efectiva la responsabilidad por evicción, dispone de la *actio quuctoritatis*. 2.ª Que no haya habido *mancipatio*, pero sí un negocio marginal a la venta, o *stipulatio*, en cuyo caso dispone el comprador de la *actio ex stipulatu*. 3.ª En el caso de que únicamente se haya realizado la venta, el comprador dispone de la *actio empti*.

Sin embargo, los derechos que se conceden al comprador para el caso de evicción son renunciables, ya que las partes pueden hacer un *pactum de non praestanda evictione* <sup>43</sup>.

En otros casos no hay obligación de prestar evicción; por ejemplo, cuando se compra una cosa sabiendo que es ajena <sup>44</sup>.

41. *Digesto*, XIX. 1, 11 y XXI, 2, 37.

42. *Digesto*, XXI, 2, 8.

43. GUARNERI: *Gli effetti del «pactum de non praestanda evictione»*, *Annali Palermo*, VIII, 1922, pág. 385 y ss.

44. *Cód. Just.*, VIII. 44 (45), 27.

## PRIMERA PARTE

### DERECHO ROMANO VULGAR

Para la redacción de este apartado hemos utilizado principalmente el volumen primero de la obra del gran romanista Ernst Levy, *West Roman Vulgar Law* <sup>45</sup>.

*Concepto y naturaleza.*—Durante el Bajo Imperio se producen grandes modificaciones en la compraventa. Así, tenemos que esta institución, que en el Derecho romano clásico se nos presentaba como un contrato consensual generador de obligaciones <sup>45 bis</sup>, sufre en los últimos siglos del Imperio profundas transformaciones que obedecen a varias y diversas causas, sobre todo, a partir del siglo IV <sup>46</sup>. Es decir, la compraventa pasa por las mismas vicisitudes que las demás instituciones de Derecho privado y que son las que han dado lugar a la aparición del *Derecho romano vulgar*. Ya en la época clásica sería frecuente tener que recurrir a la prueba testifical o documental de la *iusta causa traditionis*. Claro que hay que tener en cuenta que en esta época se practican las formas solemnes de transmitir: *mancipatio* e *in iure cessio*, que únicamente tenían lugar entre ciudadanos romanos. Pero en el siglo III estas dos formas solemnes ensanchan poderosamente su campo de acción con motivo de la concesión general de ciudadanía hecha por Caracalla, si bien los nuevos ciudadanos, poco familiarizados con el Derecho romano, rehusarían con frecuencia recurrir a su formalismo <sup>47</sup>.

---

45. ERNST LEVY: *West Roman Vulgar Law. The law of property*, Filadelfia, American Philosophical Society, 1951. Ver reseña en AHDE, XXI-XXII, 1951-52, págs. 1385-1386, por Pablo Fuenteseca Díaz.

45 bis. Ver págs. 298-299.

46. P. MEREÁ: *Sobre a compra e venda na legislação visigótica* en sus Estudios de Direito Visigótico. Acta Universitatis Conimbrigensis, 1948, páginas 83-104.

47. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 128.

La *traditio* no era suficiente para rellenar el hueco que dejaban las formas solemnes que desaparecían, ya que su importancia era secundaria al tener que ir necesariamente precedida de un negocio que la justificase. Desde luego, en Constantino se encuentra ya una marcada tendencia a considerar la compraventa de una manera distinta a la dogmática clásica; es decir, sin distinguir en ella, por una parte, el simple acuerdo, el mero contrato, que origina ciertas obligaciones en ambos contratantes, y por otra, el ser la causa de un acto traslativo de la propiedad. La nueva tendencia considera a la compraventa como un acto único del cual resulta directamente un efecto traslativo. Con ello la venta retrocede a su primitiva concepción de transferencia al contado; directamente produce el cambio de propiedad, y deja de ser únicamente su causa, como ocurría en el Derecho romano clásico. Venta viene a tener ahora el significado de cambio o trueque <sup>48</sup>.

Levy lo demuestra con gran número de ejemplos; pero el más decisivo, en opinión de Merea <sup>49</sup>, es el que nos ofrece el estudio comparativo del *Epitome*, de Gayo <sup>50</sup>, y la obra originaria. En la *Instituta* <sup>51</sup>, cuando el jurisconsulto Gayo se ocupa de determinar a quién corresponden las cosas que los hijos o los siervos adquieren por *mancipatio*, *traditio* o cualquier otra causa, aparecen de un modo claro, perfectamente diferenciadas, las

48. Ver E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 127, nota 6. Como ejemplos en que la venta adquiere este significado pueden verse: *Cód. Th.* XI, 3, 2 y IV, 1 con su correspondiente *Interpretatio. Nov. Val.*, XXXII, 4 y XXXV, 18 con la *Interpretatio* correspondiente. *Epitome de Gaio*, II, 1, 7. *Sentencias de Paulo*, V, 2, 5 y la *Interpretatio* de las mismas, I, 7, 5 y V, 2, 4. *Interpretatio Cod. Th.* III, 2, 1, III, 5, 2 y VIII, 18, 1 y otros. Mayor número de ejemplos aún cita LEVY, en su artículo *Zum Wesen des weströmischen Vulgarechtes*, publicado en *Atti del Congresso internazionale di diritto romano*. Roma, vol. II, pág. 39 y ss.

49. P. MEREÁ, en su artículo *Sobre a compra e venda na legislação visigótica*, publicado en sus *Estudos de direito visigótico*. Coimbra, 1948, página 84 y ss.

50. *Epitome* de GAYO. II, 1, 7. Ver al estudiar el elemento personal en nota 63.

51. GAYO: *Instituta*, II, 87. Igitur quod liberi nostri quos..., item quod servi nostri mancipio accipiunt vel ex traditione nanciscuntur, sive quid stipuletur, vel ex aliquolibet causa adquirant, id nobis adquiritur.

categorías clásicas de los modos de adquirir; por el contrario, en el lugar correspondiente del *Epitome* dice: *Quidquid his... donatum vel venditum fuerit*. La diferencia fundamental radica en que, mientras el jurisconsulto clásico hace referencia a los modos por los cuales puede adquirir alguna cosa el hijo o el esclavo, el autor del *Epitome*, que no comprende las sutilezas de la dogmática romana, al distinguir entre causa y modo de adquirir, se refiere exclusivamente a las cosas donadas o vendidas. Es decir, que las causas de adquisición quedan reducidas en el *Epitome* a los negocios de donación y venta. De ello se deduce claramente que el *Derecho romano vulgar* se caracteriza por una confusión de los actos de obligación con los de enajenación. Ya no tiene lugar la celebración del negocio jurídico causal, por una parte, y el momento de la transmisión de la propiedad, por otra. Es más, aunque alguna vez en la práctica no hubiera más remedio que separar los dos actos, en la doctrina la distinción no aparece clara.

En cuanto a los elementos que influyen en esta manera de concebir la compraventa hay discrepancia en los autores. Algunos la atribuyen a influencia germánica, posición que rechaza Merea <sup>52</sup>, pues si bien es cierto que esta concepción se da en el Derecho antiguo germánico, no es menos cierto que no es exclusivo de este pueblo, ya que suele encontrarse, en general, en los pueblos primitivos. Es lógico que en todos los pueblos de economía poco organizada tenga lugar la compraventa de carácter real.

Otros autores, entre ellos Bonfante <sup>53</sup> y Arangio-Ruiz <sup>54</sup>, señalan la tesis, más probable, de la influencia del Derecho griego de esta época. Aun en el caso de que se admita esta posibilidad, resulta difícil determinar los puntos concretos que se deban a influencia griega. Para Merea <sup>54 bis</sup> es aventurado enfocar el problema como un fenómeno de simple recepción. En general, no es de mucha aceptación la hipótesis de influencia

52. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 84.

53. P. BONFANTE: *Corso di diritto romano*, vol. II, 2, 187.

54. V. ARANGIO-RUIZ: *Istituzioni di diritto romano*, pág. 206.

54 bis. P. MERA: *Ob. cit.*, 84-85.



helenística. Entre los que más se oponen a esta influencia oriental tenemos a Ernesto Levy <sup>55</sup>, que dice que no se puede juzgar que el Derecho griego sea la causa del desarrollo del Derecho romano vulgar, por el mero hecho de que dentro de la órbita de este Derecho, la entrega de la cosa constituya un requisito esencial de la compraventa, pues simplemente puede tratarse de un caso de paralelismo entre el Derecho griego y el del Bajo Imperio <sup>56</sup>.

Merea <sup>57</sup> es partidario de atribuir el fenómeno a causas internas: decadencia de cultura, por una parte, y por otra, predominio de una mentalidad popular.

Para obviar los inconvenientes de la poca aplicación de la *traditio*, se recurre a dar gran incremento al acto escrito <sup>58</sup>, principalmente en Oriente, donde se reducen las transacciones legales a escritura. Esta tendencia tomó tal auge, que los emperadores y los jurisconsultos se esfuerzan en insistir en que no era necesario para realizar una venta, una *traditio*, o el traspaso de posesión, ni la redacción de un documento <sup>59</sup>. A pesar de las disposiciones de los emperadores, llegó a imponerse el uso de la escritura, y adquiere una importancia enorme, ya que con ella el negocio jurídico quedaba totalmente ultimado y sus efectos cumplidos. Esta importancia de la escritura queda demostrada por una serie de textos <sup>60</sup>.

55. E. LEVY: *art. cit.*, en *Atti. Roma.*, pág. 44.

56. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 128.

57. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 84.

58. ARCHI, en *Scritti Ferrini*.

59. Por ejem: *Cod. Just.*, VII, 32, 2; IV, 38, 12; IV, 19, 12, y IV, 21, 10. PAULO: *Sententiae*, II, 17, 13.

60. Brev. PAULO: *Sententiae, Interpretatio*, I, 7, 7.

*Idem*, II, 18, 10, «In eo contractu, qui ex bona fide descendit, instrumentorum obligatio sine causa demonstratur, si quo modo voluntas de fide contractus possit ostendi. Interpretatio. In contractibus emti et venditi, qui bona fide ineuntur, venditionis instrumenta superflue requiruntur, si quodumque modo res vendita, dato et accepto pretio, qualibet probatione possit agnosci.

*Idem*, V, 2, 4. *Interpretatio*: Viginti annorum non requisitam possessionem, si amen iustum possidendi initium intercessisse probatur, possessori prodesse certum est. Iustum autem initium est emtionis, hereditatis, dona-

*Elemento personal.*—El elemento personal de la compraventa en el Derecho romano vulgar lo constituyen vendedor y comprador <sup>60 bis</sup>. Además, tiene validez la venta hecha por medio de representante, principalmente la realizada por hijos y esclavos <sup>61</sup>. Es más, se considera que pertenecen al señor todas las cosas que adquiere su siervo, aunque no haya recibido un mandato especial para su adquisición, e incluso corresponde al dueño todo lo que el siervo adquiere durante el tiempo que permanezca separado de su señor, aun en el caso de que hubiera conseguido violentamente la manumisión <sup>62</sup>. Igualmente corresponden al padre las cosas que adquieran los hijos sujetos a su potestad, a no ser que la ley les conceda tener su propio peculio, como el llamado *peculio castrense* <sup>63</sup>.

Cuando actúa como comprador un representante, un intermediario, en este caso se reconoce como dueño del objeto comprado, no al que actuó como comprador en el momento de la celebración del contrato, sino a aquel en cuyo nombre fué hecha la compra y a quien pertenecía el dinero que fué entregado en concepto de precio. Pero si, a pesar de esta declaración expresa de la ley, fuera entregada la cosa al que actuó como com-

---

tionis, legati, fideicomissi et ceterarum rerum similium, quae per legitimas scripturas atque contractus ad uniuersiusque dominium transire noscuntur. Huius autem rei praescriptio inter praesentes decennii est, inter absentes vero vicenni computatur.

*Brev. Cod. Th. Interpretatio*, III, 4, 1: Quum inter emptorem ac venditorem de mancipii pretio convenerit et fuerit conscripta venditio, nullatenus poterit revocari, nisi forte ille, qui emit mancipium probaverit fignitivum, et tunc habebit licentiam pretium recipere, si mancipium reddiderit venditori.

60 bis. Ver pág. 299.

61. *Brev. Epítome*, de GAYO, II, 1, 7. Acquiritur autem nobis non solum per nosmetipsos, sed et per eos, qui potestate nostra sunt, sicut filii vel servi: quia quicquid his a qualibet persone donatum vel venditum fuerit, aut heredes fuerint instituti, id patribus et dominis sine aliqua dubitatione conquiritur: praeter eos filios, quibus per leges ut castrense peculium habere permissum est.

62. *Brev. PAULO: Sentencias, Interpretatio*, I, 7, 5. Si quum domino vis infertur, servum metu interveniente dederit, et apud eum, cui datus fuerit, aliquid quolibet pacto adquisierit, quum servum ipsum dominus, cui est vis illata, receperit, ad eum omnia, quae servus adquisierat, pertinebunt.

63. Ver nota 61.

prador, en este caso el poseedor tiene que devolver a su propietario la cantidad de dinero que para hacer la venta le entregó <sup>64</sup>.

Hay ciertas limitaciones a la capacidad para adquirir; pero éstas no afectan al mudo, que puede vender y comprar libremente; pero sí al demente, que no puede actuar ni como comprador ni vendedor <sup>65</sup>. El pródigo se equipara al demente, «*porque no pueden administrar razonablemente sus bienes*» <sup>65 bis</sup>. Alguna influencia ejerce también el matrimonio.

*Bienes de menores.*—En cuanto a los bienes de menores hay que hacer constar, en primer lugar, la modificación que en el concepto de menores tiene lugar en el Bajo Imperio; así, mientras en la obra clásica de Paulo dice *minor XXV annorum*, en la *Interpretatio* correspondiente únicamente *minores aetate* <sup>66</sup>. Quizá la modificación se deba a que la mayoría de edad puede anticiparse, según una Constitución del 321, por concesión imperial, a los veinte años para el hombre y dieciocho para la mujer <sup>66 bis</sup>.

De la redacción de la *Interpretatio* de las *Sentencias* de Paulo <sup>67</sup> se deduce claramente que no podían vender sus bienes los

64. PAULO: *Sentencias, Inter.*, II, 18, 11. Si ager alterius pecunia fuerit comparatus, eius esse cognoscitur, cuius nomine comparatus est: si tamen ipsi comparatori agrum traditum fuisse constiterit: illi vero pecuniam, quam dederant, a possessore recipient: sicut multis aliis speciebus habetur expositum.

65. PAULO: *Sentencias*, II, 18, 7. Mutus emere et vendere potest: furiosus autem nec vendere nec emere potest. *Inter*: non eget.

Ver GARCÍA GALLO: *Curso de Historia del Derecho Español*, II, vol. I, págs. 93 y 95.

65 bis. Ver GARCÍA GALLO: *Ob. cit.*, II-I, págs. 97-98.

*Breviario de Alarico, Epitome*, de GAYO, I, 8, 2.

66. PAULO: *Sentencias*, I, 9, 1. Minor XXV annorum, si aliquod flagitium admiserit, quod ad publicam coactionem spectet, ob hoc in integrum restitui non potest.

*Interpretatio*: Minores aetate, si crimina graviora commiserint, per aetatem se non potuerunt excusare.

66 bis. GARCÍA GALLO: *Ob. cit.*, II-I, pág. 75.

67. PAULO: *Sentencias, Interpretatio*: Si minor praedium, quod venderat, per integri restitutionem, reddito emptori pretio, receperit, fructus

menores, y que si la enajenación se efectúa, pese a la prohibición, en este caso tiene lugar una *restitutio in integrum*, y se devuelve el precio al comprador. Lo que no se devuelven son los frutos recogidos por el comprador durante el tiempo que la cosa comprada permaneció en su poder en compensación a los intereses del importe del precio que normalmente debería recibir, de no mediar mala fe.

Se plantea el *Codex Theodosianus*, en la parte recogida por el *Breviario*, el caso de la administración de los bienes pertenecientes a los huérfanos de madre, y determina que ésta corresponde al padre; pero se hace constar en la *Interpretatio* la prohibición de enajenar tales bienes: *Res filiorum patribus alienare non liceat, hoc est nec vendere nec donare*. El que compre bienes a un señor que tenga a su cargo la administración de bienes pertenecientes a sus hijos, por herencia de la madre, deberá evitar a toda costa que le vendan bienes de los hijos, e incluso debe exigir la comprobación de que los objetos que venden son de la propiedad del padre, toda vez que se expone a perder lo adquirido, pues si bien no se declara la nulidad de tales ventas, sin embargo, se faculta a los hijos para que, una vez muerto el padre, puedan reclamar a cualquier comprador que les devuelva sus bienes, es decir, puede exigir una *restitutio in integrum* <sup>68</sup>.

La misma prohibición existe respecto a los bienes que corresponden a los nietos procedentes de sus abuelos <sup>69</sup>.

---

ab emtore perceptos recipere non potest: sed eos, quanti fuerint, in compensationem usurarum iussum est imputari.

68. *Brev. Interpretatio. Cod. Th.*, VIII, 9, 1. ... Res filiorum patribus alienare non liceat, hoc est nec vendere nec donare. Quod si fortasse praesumserint emtor, vel qui dotor accesserit, grandi se sollicitudine et cura custodiant, ne filiorum res a patre venditas sut donatas accipiant, aut scientes aut etiam nescientes: sed compellant patrem qui venditor vel donator fuerit, et filiorum res in sua retinet potestate, ut probet suum esse, quod tradidit. Etiam ut suspicionem suam possit astergere, fideiussorem a patre venditore percipiat, cui obligatione rerum suarum damnum emtori non faciat: quia defuncto patre licet filiis res suas a quibuscumque personis sive venditae sive donatae a patre fuerint, in suum dominium revocare.

69. *Idem*, VIII, 9, 3. Pater uxore mortua filiorum bona ita possideat, ut ex his nec vendere aliquid liceat, nec donare, nec quolibet alic ordine

Cuando los menores están casados, para enajenar sus bienes necesitan autorización judicial o el consentimiento de la Curia <sup>70</sup>. Este es el precepto más generalizado, aunque temporalmente hubo una autorización, establecida por una *Constitución* de Constantino, de que las huérfanas menores que hubieran contraído matrimonio podían enajenar sus bienes con la simple autorización de su marido, pero esta *Constitución* de Constantino fué derogada por otra de su hijo Juliano, por considerarla absurda.

Se autoriza a los tutores para que puedan vender los bienes muebles de los menores con objeto de adquirir inmuebles que tienen una mayor consistencia <sup>71</sup>. Este principio después lo encontraremos recogido en nuestro Derecho medieval.

---

alienare: similiter et quaecumque avi vel proavi materni nepotibus neptibus, pronepotibus proneptibusve donaverint vel fortasse relinquerint, in alias personas transferre patri quolibet ordine non licebit...

*Idem*, VIII, 9, 4. Quicquid ad nepotes vel pronepotes avorum vel aviarum maternas munere vel estamento vel successione aut qualibet scriptura devenerit, id praecipuum, hoc est proprium post patris obitum vindicabunt, neque in coherendum communione mittendum est, quod avorum expressis nominatisque personis maternorum fuerint largitate collatum.

70. *Breviario de Alarico. Cod. Th.*, III, 1, 3. *Imp. Iulianus A. ad Iulianum Comitem Orientis*. Patruí mei Constantini constitutionem iubemus aboleri que praecepit, minores feminas consortio virorum copulatas sine decreti interpositione venditiones posse celebrare, si viri earum consensum pariter atque subscriptionem instrumentis putaverint esse praebendam, quoniam absurdum est, maritos eis interdum inopes, obligari, puum possint, venditionis iure ipso non valente, res proprias recipere ab iis, qui se illicitis contractibus miscuerint. Vetus igitur ius revocamus, ut omnis venditio, aequumque fuerit a minore, viro sive femina, sine decreti interpositione celebrata, nulla ratione subsistat. *Dat. VIII. Id. Dec. Antiochia, Mamertino et Nevitta Coss.*

*Interpretatio*: Constantini imperatoris fuerat lege praeceptum, ut minores aetate feminae, si maritos haberent, cum illorum consensu possent de facultatibus suis alique vendere. Sed hoc praesenti lege remotum est, atque it observandum erit, ut in annis minoribus constituti, seu vir seu femina, si ita necessitas exegerit, ut aliquid vendere velint, qui comparare voluerit, auctoritate iudicis aut consensu curiae muniatur: nam aliter a minoribus facta venditio non valebit.

71. *Breviario de Alarico. Cod. Th.*, III, 19, 4. *Interpretatio*. ... Nam si minores eius sunt facultates, ut non sit patrimonium, ut vendere praesumant

*Bienes del matrimonio.*—Otra de las circunstancias que influyen en la facultad de vender, es el matrimonio. Así va surgiendo la práctica en el Bajo Imperio, como elemento vulgar, de que los dos cónyuges adquieran y enajenen conjuntamente, pero sin que este hecho sea suficiente para afirmar la copropiedad de los bienes <sup>72</sup>. Esta práctica se hace preceptiva para los bienes dotales y, en general, para los pertenecientes a la mujer.

*Bienes dotales.*—Transcriben las *Sentencias* de Paulo, la prohibición de la *Lex Iulia de adulteriis*, de que el marido enajene los predios que recibió en concepto de dote contra la voluntad de su mujer, sin su consentimiento. Esta disposición fué recogida en el *Breviario* sin que se considerara necesaria su interpretación <sup>73</sup>.

*Bienes pertenecientes a la mujer.*—La misma idea que hemos visto en las *Sentencias* de Paulo nos la ofrece una *Constitución* de los Emperadores Maximiano y Diocleciano que recoge el *Codex Gregorianus* y de él el *Breviario* sin interpretación y que hace extensiva la prohibición de que el marido venda bienes dotales, a todo lo perteneciente a su mujer. Si el marido no observa esta prohibición queda facultada la mujer para reivindicar sus bienes con la ayuda del *rector* de la provincia <sup>74</sup>.

mobilia e agros comparare, ut minoribus in ae parte prospiciant; si vero non est eiusmodi substantia, unde praedium comparetur, hanc iubentur habere diligentiam, ut pecunia colligatur, et compendiis usurarum aut quibuslibet aliis rebus commodum pupillis acquirant; aut si forte tenuitas substantiae erit, exinde salva re pupillis substantia ministretur; et si ita egerint, a tutore pupillus non erit quaesiturus usuram.

72. P. MERA: *Sobre a comunhão de adquiridos do direito visigótico*; en «Estudos de direito visigótico», pág. 36 final y 57, nota 28. En el derecho medieval español es muy frecuente que los cónyuges enajenen conjuntamente.

73. PAULO: *Sentencias*, II, 22, 2. Lege Iulia de adulteriis cavetur, ne dotale praedium maritus invita uxore alienet.

*Interpretatio*: non eget.

74. *Breviario de Alarico*. *Cod. Greg.*, III, 6, 5. *Impp*: Diocletianus et Maximianus AA. Aureliae Mammae. Si neque mandato tuo, neque ratum habente maritus tuus possessionem iuris tui alienavit, non prohiberis rem tuam vindicare, intercedente rectore provinciae. *PP. VIII. Kal. Mat. Diocletiano A. III. et Maximiano Coss.* Ista Interpretatione non indiget.

*Vendedor esclavo.*—El esclavo queda facultado para poder enajenar las cosas suyas o correspondientes a su peculio, siempre que no medie fraude y sin que, por tanto, se puedan oponer a ello el patrono, dueño del esclavo ni sus hijos. Pero si en dicha enajenación hubo un objeto procedente de fraude, entonces estos quedan facultados a reclamarlo <sup>75</sup>.

*Venta hecha a varios compradores.*—En una *Constitución* de los Emperadores Diocleciano y Maximiano se dispone que si un mismo objeto es vendido a varios individuos, asiste mejor derecho a aquél a quien se transmitió primeramente la posesión.

Es interesante este texto por varias razones; en primer lugar, porque distingue entre la venta y la *traditio*; con la primera, precisamente, no queda perfecta la venta; en cambio es completamente firme cuando fué acompañada de *traditio*; esto responde a la concepción real de la compraventa, ya estudiada, y que caracteriza esta época <sup>76</sup>.

*Limitaciones a la enajenación, por razón del comprador: vender sólo a vecinos.*—Las tierras que estaban enclavadas dentro de un término municipal no se pueden vender a forasteros; únicamente podían venderse a extraños cuando los vecinos no hacían uso de la prerrogativa de preferencia que se les concede. Este derecho de preeminencia en favor de los vecinos parece que tuvo efectividad, es decir, que realmente fué aplicado y reconocido en el siglo IV <sup>77</sup>, aunque precisamente en este siglo, año 391, fué abolido temporalmente por una *Constitución* de los Emperadores Graciano, Valentiniano y Teodosio. Es significativo que sólo se recoja en el *Breviario* esta sus-

75. *Inter. Sentencias*, de PAULO, III, 3. 1. Si libertus aliqua ex bonis suis hoc animo alienaverit, ne ad patronum vel filios patroni inter hereditaria corpora perveniant, id, quod hoc ordine per fraudem alienatum constituerit, potest a patrono vel filiis ipsius revocari.

76. *Breviario de Alarico. Cod. Greg.*, III, VI. 4. *Imp. Diocletianus et Maximianus AA. Aureliae Philoxensae.* Quoties eadem res a domino diversis temporibus pluribus venundatur, eum potiore esse, cui possessio primum tradita est. *PP. XIII. Kal. Mai. Maximo II. et Aulino Coss.* Ista Interpretatione non indiget.

77. SYMMACHUS: *Epist.*, IX, 30, citado por E. LEVY.

pensión de la prohibición de vender a forasteros, que poco después, en el año 415, reaparece en forma estricta <sup>78</sup>; y fué favorecida por Justiniano al incluirla en su Código <sup>79</sup>. Claramente demostrado podemos admitir que el hecho de excluir a los forasteros de la posibilidad de adquirir tierras en otros términos municipales distintos a los que eran habitantes, se inspiraba en el deseo de proporcionar una compensación a los villanos por la pesada carga que tenían que soportar <sup>80</sup>.

El hecho de que en el *Breviario* únicamente se recoja la prohibición del derecho de tanteo en favor de los vecinos, nos hace sospechar que en la práctica vendría ejercitándose este derecho de tanteo vecinal.

La institución del derecho de tanteo a favor de los vecinos es tan poco frecuente en las disposiciones legales de la época que hay que pensar con Bussi <sup>81</sup> que lo más probable es que fuera una institución surgida en la práctica jurídica, en los usos locales.

78. *Brev. Cód. Th.*, III, 1. 6. *Impp. Gratianus, Valentinianus et Theodosius AA. Pj. P. Flaziano Pj. P. Illyrici et Italiae*. Ducum proximis consortibus concessum erat, ut extraneos ab amone removerent, neque homines suo arbitratu vendenda distraherent. Sed quia gravis haec videtur iniuria, quae inani honestatis colore velatur, ut homines de rebus suis facere aliquid cogantur inviti, superiore lege cassata, unusquisque suo arbitratu quaerere vel probare possit eantem. *Dat VI Kal. Iun. Vincentiac, Tatiano et Symmacho Cos.*

*Interpretatio*: Prior ordinatio legis fuerat, ut si unus ex consortibus pro quacunque necessitate rem vendere voluisset, extraneus emendi licentiam non haberet. Sed hoc melius probatur indultum, ut quicumque de rebus suis libero utatur arbitrio, et praetermissis consortibus vel propinquis, cui voluerit, vendendi liberam habeat facultatem.

En forma más estricta *Cod. Th.* XI, 24. 61. de 468. y en la misma fecha en el *Cód. Just.*, XI, 56, 1.

79. *Cód. Just.*, IV, 38, 16.

80. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 119. Esta institución del derecho de tanteo vecinal la encontramos plenamente admitida en los fueros, sobre todo en los de aquellas localidades de nueva repoblación, así como en las Cartas de población, e indudablemente están inspirados en el deseo de proporcionar a los pobladores una compensación por las molestias que la repoblación les proporcionaba.

81. EMILIO BUSSI: *Ricerche intorno alle relazioni fra retratto bizantino e musulmano*, Milán, 1933. págs. 31 y ss.



Sin embargo, es una institución que vemos aparecer con reiterada frecuencia en distintos momentos de la vida del derecho y que alcanza profundo arraigo en la Edad Media, sobre todo en los territorios que integran un señorío, e incluso en algunos municipios libres.

*Objeto.*—Vemos que pueden ser objeto de la compraventa en la época post-clásica, tanto los bienes inmuebles como los muebles y ganados, e incluso, las personas humanas. Sin embargo, no siempre, ni en todas las circunstancias se pueden vender estos objetos y se encuentran ciertas limitaciones a la facultad de vender.

Prohibiciones y restricciones de enajenación: cosas que no se pueden vender.—En el derecho clásico romano se encuentran pocas prohibiciones de enajenar la propiedad privada o restricciones a la misma <sup>81 bis</sup>. Y las pocas que se encuentran tienen un carácter temporal, cuya finalidad es la de proteger la situación jurídica de algunas cosas, mientras se encontraran en determinadas circunstancias. Como ejemplo puede citarse la prohibición de enajenar las cosas en litigio, los predios dotales y los del pupilo, estos últimos ya estudiados en el elemento personal. Constrastan estas prohibiciones de la época clásica con las de la legislación del Bajo Imperio, en la que son frecuentes las disposiciones encaminadas a prohibir o limitar la transferencia de tierras o de determinados bienes muebles de interés público.

En distintos apartados vamos a ir estudiando la inalienabilidad de las cosas en litigio, venta de prendas, venta de cosas ajenas, etc.

*Cosas en litigio.*—En el derecho romano nos encontramos, por una parte, con que en las *Sentencias* de Paulo <sup>82</sup> se dictamina lo contrario que en otras fuentes del Bajo Imperio, es decir, reconocen validez a la venta de las cosas en litigio; lo mismo sucede con la *Interpretatio* que de dichas *Sentencias* hizo

81 bis. Ver Objeto de la compraventa en págs. 299-301.

82. PAULO: *Sentencias*, I, 1,5. De rebus litigiosis et convenire et transigere possumus.

el autor anónimo y que recoge el *Breviario de Alarico* <sup>83</sup>. Pero, como señala el mismo Haenel en una nota <sup>84</sup> de su edición de la *Lex Romana Visigothorum*, en uno de los manuscritos que utiliza, concretamente el 17, se agrega a continuación *haec pacta valere non possunt*. Todo lo cual nos hace suponer que llega un momento en que se empieza a negar validez a tales ventas y así encontramos la prohibición en una *Constitución* del año 333 del Emperador Constantino, dirigida a los provinciales y que se recoge en el *Codex Theodosianus*, formando parte del cual se integra en el *Breviario* <sup>85</sup>. En la misma dirección insiste la *Interpretatio*, que no permite que se celebre ningún contrato sobre las cosas en litigio, ni que se haga escritura hasta que éste se ultime <sup>86</sup>.

*Cosa entregada en prenda.*—Los objetos que han sido entregados en prenda para responder del pago de alguna cantidad adeudada, están sujetos a ciertas limitaciones en cuanto a su enajenación.

Casos en que se faculta al acreedor para vender la prenda.—En primer lugar, el acreedor está facultado para vender la prenda cuando, una vez que ha transcurrido el plazo de la misma, a pesar de un triple requerimiento hecho por el acreedor al deudor para que le abone la cantidad adeudada, deja de hacerlo. Esta facultad que la ley concede al acreedor no puede ser derogada por la voluntad concorde de las partes, es decir, no ad-

83. *Breviario de Alarico*, PAULO: *Sententias*, I, 1, 5. Interpretatione non eget.

84. GUSTAVO HAENEL: *Lex Romana Visigothorum*, Lipsiae, 1849, página 338, nota k.

85. *Brev. Cód. Th.*, IV, 5, 1. *Imp. Constantinus A. ad Provinciales. Post alia*: Lite pendente illud, quod in controversiam devocatur in coniunctam personam vel extraneam donationibus vel emtionibus vel quibuslibet aliis contractibus minime transferri oportet, tanquam nihil factum sit lite nihilominus peragenda. 1. Quod si tutelae causa vertitur, post examen iudicis in supplementum pronuntiationis dentur arbitri, qui non iam arbitrari, sed executores putandi sunt, etc. *Dat. Kal. Aug. Basso et Ablavio Coss.*

86. *Interpretatio*: Res, quae proposita actione repetitur, transferri a possidente ad alterum nullis contractibus potest; neque inde aliqua fieri scriptura permittitur, nisi prius lis, de qua agitur, fuerit iudicio definitae.

mite pacto en contrario <sup>87</sup>. También puede vender libremente la prenda el acreedor, si el deudor, después de abonado el débito, a pesar de un triple requerimiento, se niega a recibir la prenda que el acreedor tenía en depósito <sup>88</sup>. En esta venta no puede ser comprador el acreedor, *creditor rem sibi oppignoratam a debitore emere non potest* <sup>89</sup>, ni por sí ni por medio de una tercera persona; si a pesar de esta prohibición compra el acreedor, o por él, otra persona, a petición del deudor, después de abonar el débito, se declara nula la venta <sup>90</sup>. Es decir, no se trata de que la venta sea nula, sino anulable.

El deudor también está facultado a ultimar un acuerdo con otra persona, de suerte que, una vez que reciba el precio, pague el débito, con lo cual queda libre y pueda transferirla a quien quiera. Es interesante este texto <sup>91</sup>, pues distingue perfectamente

87. *Brev. PAULO, Sentencias, II, 1. 8. Si inter creditorem et debitorem convenerit, ut fiduciam sibi vendere non liceat, non solvente debitore, creditor denunciare ei sollemniter potest et distrahere: nec enim ex tali conventionem fiduciae actio nasci potest.*

*Interpretatio*: Si conveniat inter creditorem et debitorem, ut pignus a creditore non vendatur, non solvente debitore debitum, creditor pignus post trinam conventionem vendere potest.

88. *Brev. PAULO: Sentencias, I, 5, 1. Creditor si simpliciter sibi pignus depositum distrahere velit, ter ante denunciare debitori suo debet, ut pignus luat, ne a se distrahatur.*

*Interpretatio*: Creditor si sine conditione pignus sibi depositum tenens ter debitorem suum convenerit, ut soluto debito pignora sua recipiat, et debitor noluerit post tres admonitiones soluto debito pignora sua recipere, creditor distrahendi pignoris habebit liberam facultatem.

89. *Idem, II, 12, 6. Debitor creditori vendere fiduciam non potest; sed aliis, si velit, vendere potest: ita ut ex pretio eiusdem pecuniam offerat creditori, itaque ita remancipatam sibi rem emptori praestet.*

*Interpretatio*: Creditor rem sibi oppignoratam a debitore emere non potest. Sed debitor cum alia persona inire contractum potest, ut accepta ab emptore pecunia, debitum restituat creditori; et sic postea rem suam a debitore liberatum, cui voluerit, vendat.

90. *Idem, II, 12, 7. Si per suppositam personam creditor pignus suum invito debitore comparaverit, emptio non videtur; et ideo quandoque lui potest: ex hoc enim causa pignoris vel fiduciae finiri non potest.*

*Interpretatio*: Creditor pignus, quod a debitore accepit, nec per suppositam personam emere potest. Quod si factum fuerit, agente debitore soluto debito, emptio non valebit.

91. *Idem, II, 12, 6. (Ver en nota 89.)*

te dos momentos en el contrato de compraventa: el *inire contractum* y el *vendere*. También de la forma de redacción de este precepto se deduce que el deudor no puede vender la prenda hasta que no satisfaga la deuda.

*Cosa ajena.*—No se pueden vender las cosas ajenas, y en la *Interpretatio* de las *Sentencias* de Paulo se declara expresamente la nulidad de los pactos que versen sobre cosas que no son de la propiedad del vendedor<sup>92</sup>. No se fija ninguna indemnización para el propietario de una cosa ajena que fué vendida por el que no tenía ningún derecho sobre ella; sin embargo, el vendedor queda obligado a devolver el precio al comprador, si el verdadero propietario recupera su objeto<sup>93</sup>, o bien el duplo del precio recibido<sup>94</sup>. Es decir se determina una *poena dupli* en favor del comprador. Esta prohibición de venta de cosa ajena, de nulidad de su venta, nos refleja claramente la obligación del vendedor de transferir el dominio. Encontramos que se ha operado un cambio respecto al derecho romano clásico, donde podían venderse objetos que no fueran de la propiedad del vendedor<sup>94 bis</sup>.

*Herencia futura.*—Ni el heredero, ni el legatario pueden vender a otras personas antes de que reciban la herencia o el

92. *Brev. PAULO: Sentencias*, I, 1, 2. Neque contra leges, neque contra bonos mores pacisci possumus.

*Interpretatio*: Si inter aliquos conveniat aut de admittendo..., aut de rebus alienis, aut de bonis ventis aliquid paciscantur, haec pacta valere non possunt.

93. *Idem*, II, 17, 1. Venditor, si eius rei, quam vendiderit, dominus non sit, pretio accepto, auctoris manebit obnoxius, aliter enim non potest abligari.

*Interpretatio*: Si quis rem alienam vendiderit et pretium acceperit, ad redhibitionem duplae pecuniae manebit obnoxius.

94. *Idem*, II, 18, 5. Fundum alienum mihi vendidisti, postea idem ex causa lucrativa meus factus est, competet mihi adversus te ad pretium recuperandum actio ex emto.

*Interpretatio*: Si quis agrum alienum cuicumque vendiderit et postea hic ipse ager ab alio domino, cuius erat, emtori dominatus sit, venditor emtori in redhibitione pretii, quod accepit, manebit obnoxius.

94 bis. Ver en pág. 300.

legado. Es decir, que queda prohibido vender el derecho a percibir en concepto de herencia una cosa determinada<sup>95</sup>.

*Heredad tributaria.* — Los predios sobre los que pesa un censo fiscal no se pueden vender ni comprar sin transferir al comprador esta carga, el cual debe conocerla. Esta prohibición se establece por una *Constitución* de Constantino que emplea el término *censum*; esta Constitución es recogida en el *Codex Theodosianus*, formando parte del cual se integra en el *Breviario* y en la *Interpretatio*, que recoge la misma prohibición, cambia el término *censum* de la *Constitución* constantiniana por el *tributum* que es el que generalmente perdura en los fueros municipales de la época de la Reconquista<sup>96</sup>.

95. *Brev. PAULO: Sententiae*, IV, 1, 14. Heres ante aditam hereditatem, legatarius, antequam legatum accipiat, fideicommissum praestare non possunt.

*Interpretatio*: Neque heres, antequam relictam sibi hereditatem adeat, neque legatarius, antequam legatum, quod ei dimissum est, accipiat, aliquid per fideicommissum de eo, quod eis relictum est, ad alias possunt transferre personas.

*Idem*, IV, 1, 15. Rem fideicommissam si heres vendiderit, eamque sciens comparaverit, nihilominus in possessionem eius fideicommissarius mitti iure desiderat.

*Interpretatio*: Si rem, quae per fideicommissum alicui relicta est, cuicumque heres vendiderit et eam sciens relictam alii aliquis comparaverit, fideicommissarius in possessionem sibi deputatam mitti iure deposcit.

96. *Brev. Cód. Th.*, III, 1, 2: *Imp. Constantinus A. ad Gregorium*. Qui comparat, censum rei comparatae cognoscat: neque liceat alicui, rem sine censu vel comparare vel vendere. Inspectio autem publica vel fiscalis esse debet hac lege, ut, si aliquid sine censu venierit, et id ab alio deferetur, venditor quidem possessionem, comparator vero id, quod dedit pretium, fisco vindicante, perdat. 1. Id. etiam placuit, neminem ad venditionem rei cuiuslibet accedere, nisi eo tempore, quo inter venditorem et emtorem contractus solemniter explicatur, certa et vera proprietatis probatio compleatur. 2. Nec inter emtorem et venditorem solennia in exquisitis cuniculis celebrentur, sed fraudulenta venditio penitus sepulta depercat. *Dat. prid. Non. Febr. Constantinopoli, Feliciano et Titiano Coss.*

*Interpretatio*: Quicumque villam comparat, tributum rei ipsius, sicuti et ius possessionis se comparasse cognoscat, quia non licet ulli agrum sine tributo vel solutione fiscali aut comparare aut vendere. Quod si suppressa transactione contractus, quod et ille pretium perdat, qui emtor accesserit,

Si se vende sin este requisito, tanto el comprador como el vendedor pierden respectivamente el precio y la posesión por haber celebrado la venta ocultamente y no en presencia de testigos como está preceptuado.

*Biénes de los curiales.*—Durante el Bajo Imperio, pesa sobre los componentes de la Curia Municipal la responsabilidad colectiva por la recaudación global de los impuestos, que debían pagar los habitantes de las *civitates*, y esta responsabilidad alcanzaba no sólo a la cantidad que ellos hubieran recaudado, sino incluso a la cantidad total que debía haber sido recaudada, si bien en el *Breviario* encontramos una *Constitución* de Mayoriano, del año 458, en la que se prohíbe exigirles mayor cantidad de la recaudada<sup>97</sup>. Para hacer efectiva esta responsabilidad la ley los adscribía a la Curia, impidiendo por todos los medios que pudieran huir de las ciudades ni sustraer algunos de sus bienes, sobre los que pesaba esta carga, no sólo durante la vida de su titular, sino incluso la de sus hijos a quien se transfiere el cargo. Por ello se dictan normas rigurosas que en primer lugar prohíben a los curiales vender sus predios sin previa autorización judicial y enajenar sus esclavos sin la presencia de cinco *priores* de la Curia<sup>98</sup>. Las ventas que hagan sin estos requisitos carecen de validez y el comprador pierde el precio<sup>99</sup>.

---

et venditor possessionem amittat, quia iubetur, ut vicini rei, quae venditur, testes esse debeant et praesentes, in tantum, ut etiam de mediocribus rebus si quid in usum venditur, ostendi vicinis placeat, et sic comparari, ne aliena vendantur.

97. *Brev. Liber Legum Novellarum D. Maioriani A.*, I, 1, 1. De curialibus, et agnatione vel distractione praediorum eorum, et de diversis negotiis. *Impp. Leo et Maiorianus AA. Basilio Pf. P.*

98. C. SÁNCHEZ ALBORNOZ: *Ruina y extinción del municipio romano en España*, pág. 63.

*Brev. Novellae Valentiniani*, III, 10. De confirmandis his, quae administrantibus vel publicum officium gerentibus distracta sunt vel donata, et de advocatis vel de ceteris negotiis. 1. *Imp. Valentinianus A. Firmino Pf. P. et Patricio.*

99. *Brev. Codex Theodosianus*, III, 1, 8. *Impp. Gratianus, Valentinianus et Theodosius AAA. ad Messalas Pf. P. Post alia*: Hi, qui imposita fuga munera civitatis provinciarumque destituunt et ineundos furtim existimant

*Personas humanas: Hijos.*—Un caso frecuente en el derecho romano es el de la venta de hijos; sin embargo, en el Bajo Imperio, se va introduciendo la tendencia a prohibir dichas ventas, o al menos a tratar de conseguir que el que es vendido pueda ser redimido fácilmente <sup>100</sup>. Y en la *Interpretatio* de una Novela de Valentiniano III <sup>101</sup> se establece que para redimir al hijo hay que devolver el precio y además un 20 por 100 sobre el mismo, en el caso de que la venta la hiciera el padre *in quolibet necessitate seu famis tempore, ipsa necessitate compulsi*. El que se oponga a lo dispuesto e intente llevárselo o venderlo

---

esse contractus, intelligant, sibi nihil haec profutura esse commenta, et pretio emtorem multandum esse, quod dederit, etc. Dat. XII. Kal. Sept. Theodoro V. C. Cos.

*Interpretatio:* Quicumque debita curiae servitia aut patriae suae fugientes, res suas occulte vendere voluerint, sciant non posse valere, quod fecerint, et se ipsos ad debita servitia revocandos, et illos, qui emerint, pretium perdituros.

*Brev. Novellae Mariorini, I, Interpretatio:* ...Si vero iam diaconus aut presbyter aut certe episcopus fuerit ordinatus, sive munia sua solverit, sive non solverit, de patrimonio suo nihil alienare presumat... Iubentur etiam curiales, ut praedia urbana vel rustica sine decreti interpositione non vendant, nisi potestatibus referatur, quia vendendi arcta necessitas imminet curiali. Mancipia autem distrahendi sine decreto habebit liberam potestatem, dummodo quinque priores curiae testes in ea venditione subscribant...

100. *Brev. Codex Theodosianus, III, 3, 1. Imp. Valentinianus, Theodosius et Arcadius AAA. Tatiano P. P.* Omnes, quos parentum miseranda fortuna in servitium, dum victum requirit, addixit, ingenuitati pristinae refoventur. Nec sane remunerationem pretii debet exposcere, cui non minimi temporis spatium satisfecit ingenuus. Dat. V. Id. Mart. Mediolano, Tatiano et Symmacho Coss.

*Interpretatio:* Si quem cunque ingenuum pater faciente egestate venderit, non poterit in perpetua servitute durare, sed ad ingenuitatem suam, si servitio suo satisfecerit, non reddito etiam pretio, revertatur.

101. *Brev. Interpretatio. Imp. Valentinianus A. Aëtio Patricio* (Constitución del año 451). Hoc praecepi haec lex: quicumque ingenui filios suos in quolibet necessitate seu famis tempore vendiderint, ipsa necessitate compulsi, emtor si quinque solidis emit, sex recipiat, si decem, duodecim solidos similiter recipiat, aut si amplius, secundum suprascriptam rationem augmentum pretii consequatur. Nam si huius modi personas aliquis aut ad extraneas gentes aut transmarina loca transferre aut venumdare praesumserit, ipse, qui hoc contra statuta praesumserit, sex auri uncias fisco senoverit illeruram.

a extranjeros o negociantes de ultramar, tendrá que pagar seis *uncias* de oro al fisco.

*Esclavos.*—Se admite en esta época la venta de esclavos, si bien con ciertas peculiaridades. Si al efectuar la venta el siervo huye, ésta carece de validez <sup>102</sup>. No se permite al judío que tenga o adquiera esclavos cristianos, para evitar el peligro de que trate de convertirlos a su religión <sup>103</sup>. Sin embargo, en el primer caso, si la venta se hizo por escrito *fuerit conscripta venditio* no se puede revocar ni puede reclamar el precio el comprador, a no ser que demuestre que el siervo fugitivo volvió a poder del vendedor.

*Precio.*—Carecemos de datos para determinar la naturaleza del precio, aunque todos los preceptos parecen indicar que consiste en dinero <sup>103 bis</sup>.

<sup>102.</sup> *Brev. Codex Theodosianus*, III, 4, 1. *Imppp. Valentinianus, Theodosius et Arcadius AAA. Nebridio Pf. U.* Habito semel bonae fidei contractu mancipioque suscepto et pretio dissoluto, ita demum repetendi pretii potestas est ei, qui mancipium comparaverit, largienda, si illud, quod dixerit fugitivum, potuerit exhibere. Hoc enim non solum in barbaris, sed etiam in provincialibus servis iure praescriptum est. *Dat. III. Kal. Iul. Constantino-poli, Honorio N. P. et Evodio V. C. Coss.*

*Interpretatio:* Quum inter emptorem ac venditorem de mancipii pretio convenerit et fuerit conscripta venditio, nullatenus poterit revocari, nisi forte ille, qui emit mancipium, probaverit fugitivum, et tunc habebit licentiam pretium recipere, si mancipium reddiderit venditori.

<sup>103.</sup> *Brev. Codex Theodosianus*, III, 1, 5. *Imppp. Gratianus, Valentinianus et Theodosius AAA. Cynegio Pf. P.* Ne quis omnino Iudaeorum Christianum comparet servum neve ex Christiano Iudaicis sacramentis attaminet. Quod si factum publica indago compererit, et servi abstrahi debent, et tales domini congruae atque aptae facinori poenae subiaceant: addito eso, ut, si qui apud Iudaeos vel adhuc Christiani servi vel ex Christianis Iudaei reperti fuerint, soluto per Christianos competenti pretio ab indigna servitute redimantur. *Accepta X. Kal. Oct. Rhegio, Richomere et Clearcho Coss.*

*Interpretatio:* Convenit ante omnia observari, ut nulli Iudaeo servum Christianum habere liceat, certe nullatenus audeat, ut Christianum, si habuerit, ad suam legem transferre praesumat. Quos si fecerit, noverit se sublati servis poenam dignum tanto crimine subiturum: nam ante legem datam id fuerit statutum, ut pro Christiano servo, si inquinatus fuisset pollutione Iudaica, sciret sibi pretium, quod dederat, a Christianis esse reddendum, ut servus in Christiana lege permaneret.

<sup>103 bis.</sup> Los requisitos del precio en el *Derecho romano clásico* pueden verse en págs. 300-301.



Nos interesa fundamentalmente determinar la función que desempeña el precio.

Según Levy <sup>104</sup>, el pago del precio, como requisito esencial de la compraventa, surge de una concepción del *derecho romano vulgar*, general para todo el Imperio. Para Constantino <sup>105</sup> era un mero *naturale negotii*. En el Derecho legislado no se encuentra como elemento esencial salvo en determinados casos concretos <sup>106</sup> con anterioridad a la *Novela* de Valentiniano, que fué tomada como modelo por Honorio <sup>107</sup> cuando concede la facultad de adquirir la propiedad a los funcionarios tanto militares como civiles <sup>108</sup>. La *Novela* de Valentiniano 32, pr. es del año 451 y dice: *Volenti vendere definitam et conscriptam pecuniam oportet inferri. Vidat instrumentorum scriptor, sciant ita apud quos venditionis documentum necesse est adlegari. Nihil refert quis emat, cum publica fide pretium venditor consequatur*. El vendedor tiene que recibir el precio que se fija en la escritura. Todos estos hechos tienen que ser confirmados por el que radacta el documento, el funcionario que toma nota en el registro, los testigos y las personas del comprador y vendedor, con la declaración expresa de la segunda de haber recibido el precio. Si el comprador no pagaba el precio, según se había estipulado en el documento, no sólo quedaba obligado a su compensación, sino que además perdía la propiedad, que tenía que volver al vendedor. El caso se considera como fraude y se equipara a la venta realizada por fuerza. En todas estas circunstancias la venta era nula. El requisito del pago del precio procedía del derecho común según se deduce de la cláusula *dummodo emptio et venditio celebretur iure commune* la observancia de este requisito en la práctica jurídica, durante largo tiempo, se demuestra, por lo menos en el Imperio de Oriente, por algu-

104. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 131.

105. *Fragmenta vaticana*, XXXV, 4.

106. *Brev. Codex Theodosianus*, V, 10. 1, y *F. Vaticana*, 34.

107. *Ver Mommsem ad Cd. Th.* III, 1, 10.

108. Esto fué prohibido en disposiciones posteriores: *Cód. Th.* VIII, 15. 1.

nos rescriptos de Diocleciano <sup>109</sup>. En general, el derecho consuetudinario de Occidente sobre este punto coincide con el del resto del Imperio.

Los autores de la *Interpretatio* del *Breviario* nos demuestran que el requisito del pago es esencial, no sólo al interpretar la *Novela*, 32, de Valentiniano, sino también en otros textos, y es más, incluso se le considera como elemento esencial que determina la validez de la venta con independencia de sus modelos <sup>110</sup> y así también lo señala el *Epítome* de Gayo <sup>111</sup>. El comprador únicamente puede reclamar la posesión de la cosa comprada después de haber entregado el precio <sup>112</sup>. Sin embargo, no es necesario que se entregue todo el precio, sino que es suficiente el pago parcial. Si no hay entrega del precio, aunque sólo sea parcial, no hay venta ni cesión.

Hay un caso en el que el comprador adquiriría la propiedad aun en contra del texto del documento de venta <sup>113</sup>. Levy <sup>114</sup> pone el siguiente ejemplo: Cuando A era el que materialmente pagaba, mientras que, según el documento, B o alguno en nombre de B, hacía la compra, existía un problema inconcebible en el período anterior. Para el jurista clásico *fundus eius esse videtur, cuius nomine comparatus est non a quo pecunia numerata est* <sup>115</sup>. Más tarde, por el contrario, esta norma fué cualificada por la cláusula *si tamen fundus comparatori sit traditus*. El problema, pues, se resolvió de la siguiente manera: que la cosa pertenecía a aquel de los dos que lo hubiera recibido. Lo mismo se manifiesta en la respectiva *Interpretatio* de

109. *Cod. Just.*, III, 32, 12; IV, 38. S. 9 y 12; IV, 49, 6. Citados por LEVY.

110. *Brev. Interpretatio, Sententiae*, Paulo, II, 18, 10: In dontractibus emti et venditi, qui bona fide ineuntur, venditionis instrumenta superflue requiruntur, si quocumque modo res vendita, dato et accepto pretio, qualibet probatione possit agnosci.

111. GAYO: *Epítome*, II, 9, 14: Emtio igitur et venditio contrahitur, quum inter emtorem et venditorem fuerit definitum; etiamsi pretium non fuerit numeratum, nec pars pretii aut arra data fuerit.

112. *Brev. Interpretatio, Sententiae*, Paulo, I, 13, 4.

113. Ver E. LEVY: *Atti.*, Roma, II, núm. 57.

114. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 133.

115. *Brev. Sententias* de Paulo, II, 17, 14.

las *Sentencias* de Paulo <sup>116</sup>. Sumamente expresivo es el *Código Gregoriano* <sup>117</sup>, donde la alternativa de que adquiriera A o B la propiedad se presenta consecutivamente, según se deduce: *quia duae res, cum quo fuerit eius (scil. rei) dominum faciunt meliorem*. Por lo tanto, caben dos de tres soluciones, a saber: designación de la parte en el documento, entrega del precio y *traditio*; en caso de conflicto tienen que combinarse o reunirse en una persona para constituirla en propietario. El pago pierde su función determinativa únicamente cuando se suman la designación de la parte y la *traditio* en contra de la otra posibilidad. En este caso, el que pagó significativamente no era siempre reconocido como parte para la transacción. Únicamente le cabe la posibilidad de recuperar el dinero, exigiéndoselo al nuevo propietario, pero no al vendedor. El precio recibido por el último era el verdadero factor por el cual se realizaban la venta y la transacción. La restitución hubiera anulado la cesión. En el caso de menor importancia de una venta verbal de muebles, la designación de una parte era ciertamente desestimada; si el pagador y el receptor no eran la misma persona, la propiedad recaía siempre sobre el pagador.

*Laesio enormis*.—No se admite la rescisión de la venta por el hecho de que el valor real del objeto fuera superior al precio ni en una *Constitución* del emperador Constantino <sup>118</sup> ni en otra

116. *Brev. Paulo, Sententiae*, II, 18, 11. *Interpretatio*.

117. *Inter. Cód. Greg.* VII. Quoties aut maritus aut alia quaecumque persona agrum aut quaecumque rem sua pecunia, uxoris aut cuiuscunque alterius nomine, voluerit comparare, et is, qui pecuniam dat, in rem fuerit intromissus, et ipse, qui pecuniam dedit, rem comparatam cognoscitur possedisse, non potest hoc praedictio laborare, quod alterius nomine res legitur comparata. Quos si vero, cuius nomine res comparatae sunt, ipsi traditae sunt vel ab ipso possessae, is, qui pecuniam suam pro hac re datam fuisse probaverit, rem quidem comparatam non potest vindicare: sed pecuniam potest a possessore recipere, quia duae res, cum quo fuerint, eius dominum faciunt meliorem.

118. *Brev. Cd. Th.*, III, I, 1. *Imp. Constantinus A. ad Profuturum Pf. annonae*. Venditionis atque emtionis fidem, nulla circumscriptionis violentia facta, rumpi minime decet. Nec enim sola pretii vilioris querela contractus sine ulla culpa celebratus litigioso strepitu turbandus est. *PP. Id. Aug. Constantino A. V. et Licinio Caes. Coss.*

*Interpretatio*: Quum inter ementem et vendentem res fuerit definito pre-

de los emperadores Graciano, Valentiniano y Teodosio <sup>119</sup>. Estas Constituciones son recogidas formando parte del *Codex Theodosianus*, en el *Breviario*, y el autor de la *Interpretatio* autoriza al vendedor a exigir la diferencia entre el precio real y el que ha recibido, pero en manera alguna a declarar nula la venta. Este requisito del justo precio y, por tanto, el admitir la *laesio enormis* como causa de rescisión de la venta es obra de Justiniano. Sin embargo, ya encontramos en el *Derecho romano vulgar* esta posibilidad de que el vendedor pueda reclamar la parte de valor que no le fué abonada, con lo cual se toma en consideración la *lessio enormis*, aunque no como causa de rescisión de la venta. Probablemente se deba a influencia de la Iglesia esta apreciación de la lesión en el precio, que no es necesario que alcance el 50 por 100 del valor real del objeto vendido.

#### *Traditio.*

Una de las modificaciones fundamentales que sufre la compra-venta en el Bajo Imperio consiste en que la *traditio*, por lo general, pierde su carácter de elemento esencial para la transferencia del título, lo cual sólo se efectúa en circunstancias excepcionales, pues cada vez se generaliza más el hecho de que la propiedad pasara al comprador incluso sin necesidad de *traditio*.

tio comparata, quamvis plus valeat, quam ad praesens venditur, hoc tantummodo requirendum est, si nihil fraudis vel violentiae egit ille, qui comparasse probatur. E si voluerit revocare; qui vendidit, nullatenus permittatur.

119. *Idem*, III, 1, 4. *Impp. Gratianus, Valentinianus et Theodosius AAA. ad Hypatium Pf. P.* Quisquis maior aetate atque administrandis familiarum suarum curis idoneus comprobatus praedia, etiam procul posita, distraxerit, etiamsi praedii forte totius quolibet casu minime facta distractio est, repetitionis in reliquum, pretii nomine vilioris, copiam minime consequatur. Neque inanibus inmorari sinatur obiectis, ut vires sibi met locorum causetur incognitas, qui familiaris rei scire vires vel merita atque emolumenta debuerit. *Dat. VI. Non. Mai. Mediolano, Merobaude II, et Saturnino Coss.*

*Interpretatio:* Quaecumque persona iam perfecta aetate domum suam regere potest, si villam, domum vel quodlibet aliud, habita pretii definitione, vendiderit, et forsitan postea opponere velit, quod minus pretii acceperit, quam res valebat, quia forte agrum, quem vendidit, longe positus ignorasse se dicat, non ideo venditio poterit revocari: quia aetas perfecta potuit scire, quid venderet, aut quo pretio res vendenda valere potuisset.

Esto no quiere decir que no tuviera lugar inmediatamente en el acto mismo del contrato <sup>120</sup>, como contraprestación inmediata a la entrega del precio <sup>121</sup>. Sin recibir el objeto, el comprador no se avendría fácilmente a pagar el precio, y mucho menos en una época en la que la posesión se considera como la incorporación de la propiedad y base de consecuencias legales. Si después de esto no se efectuaba la *traditio*, entonces se convertía en una obligación, por haber surgido una infracción del *ius in re*, que tenía que ser subsanado por cualquier procedimiento posible. El vendedor era *omnibus modis compellendus... ad traditionem*, que él omitió, *tradere distulerit*, aunque él hubiese transferido la propiedad: *rem... quam accepto pretio facta venditione distraxit* <sup>122</sup>.

Las normas relativas a la *traditio* alcanzaron su desarrollo principalmente en la práctica jurídica, pues las disposiciones legales, al hacer referencia a esta práctica, más bien la presuponen que la crean. La práctica consuetudinaria no responde a un molde fijo, sino que fluctúa en el espacio y en el tiempo; y es lógico que así sucediera, dado el número de siglos que comprende el Bajo Imperio y la gran extensión del Imperio de Occidente. Se pueden señalar varias tendencias y matices locales. Levy <sup>123</sup> llega a esta afirmación después de haber analizado detenidamente las dos únicas colecciones de documentos dignas de consideración del Occidente postclásico, que han llegado

120. AGUSTÍN: *Sermo* 167, 3 (ver *Migne* 38, 910). *Das et accipis, aliquid amittis, aliquid adquiris: hoc est emere. Nam si nihil emittas et habeas quod non habeas, aut invenisti aut donatum accepisti aut hereditate acquisisti. Quando autem aliquid amittis ut aliquid habeas, tunc emis: quod habes emptum est; quod amittis pretium est.* Citado por LEVY.

121. Ver *Codex Theodosianus*, XII, 3, 2 pr., en una *Constitución* del 423, en la que se dice que la *venditio est infirma: ita ut et pretium emptor amittat et venditori eum fructibus inlaesam possessionem restituat.*

122. *Brev. Sentencias de Paulo*, I, 13, 4. *Si id, quod emptum est, neque tradatur, neque mancipetur, venditor cogi potest, ut tradat aut mancipet.*

*Interpretatio:* Si eam rem, quam aliquis accepto pretio facta venditione distraxit, tradere distulerit, ad traditionem rei, quam vendidit, omnibus modis compellendum est.

123. E. LEVY: *Ob. cit.*, págs. 134-135.

hasta nosotros y que nos ofrecen muy diversos tipos de ventas de tierras <sup>124</sup>.

Por una parte existen veintidós documentos de venta de fines del siglo V del Norte de África vándala, de los cuales íntegramente únicamente se conservan once y editados sólo dos de los años 493 y 494 <sup>125</sup>.

Por otro lado, están los documentos de venta de Ravena, parte de ellos escritos bajo el dominio de los visigodos y otra parte bajo el dominio bizantino.

El contenido de ambas colecciones es el mismo, pero por su estilo puede deducirse que los primeros fueron escritos por particulares, mientras que los de Ravena por notarios.

En los del Norte de África no se hace referencia a la introducción formal del comprador en la heredad, ni al registro de la escritura. Respecto a la intervención de los vecinos o las obligaciones impuestas a las partes, se encuentra en ellos algunas huellas de las disposiciones de Constantino <sup>126</sup>; la principal es la de que los vendedores han de declarar en presencia de testigos que ellos poseen el objeto que venden. Otras veces sólo aparece la declaración del vendedor de haber recibido el precio y consignar por una parte que se ha realizado la entrega efectiva del predio vendido y la obligación que se impone al vendedor de responder en caso de evicción.

Los papiros de Ravena <sup>127</sup> siguen no sólo los requisitos exigidos por Constantino, sino también los de Valentiniano.

Por regla general, la cesión tiene lugar mediante la escritura en presencia de testigos, con *traditio corporalis* <sup>128</sup> y registro

124. Este es el caso más representativo de las dos colecciones que únicamente se separan diez años y aunque el diferente control político de los respectivos lugares no aminorase su carácter romano.

125. Puede verse E. ALBERTINI: *Journal des Savants*, 1930, pág. 23 y HANS JULIUS WOLFF en *Revue d'histoire du droit*, XVI, 1936, pág. 398. Según ALBERTINI, todos los documentos son iguales, pero con ciertas modificaciones de detalle.

126. *Fragmenta Vaticana*, 35.

127. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 135. En la nota 61 cita bibliografía.

128. Puede verse en Marini los documentos 113, 115, 117 y 119, citados por LEVY.

oficial. De acuerdo con una Constitución de Constantino, la *traditio* debía ser corporal, con determinadas solemnidades de publicidad, *advocata vicinitate* <sup>128 bis</sup>. Estos documentos no son suficientes para darnos a conocer el derecho vigente en la época, sobre todo si tenemos en cuenta su inseguridad y la formación bastante deficiente de sus autores. Consecuencia de ello, ofrecen contradicciones e ignoran el concepto clásico romano de *traditio*. En un documento de Ravena un vendedor afirma *hodierna die tradidit* <sup>129</sup>, pero además que *sola traditio ei* (el comprador) *deest* <sup>130</sup>, y en consecuencia con ello en un texto dice: *nullo contradicente emptori sollemnis est introductio celebrata* <sup>131</sup>. En otros casos el vendedor reconoce que él ha llevado a cabo la transferencia corpórea de la posesión <sup>132</sup>. *Tradere* y *traditio*, incluso sin el calificativo de *corporalis* o *sollemnis*, se refería en muchos textos al acontecer factual <sup>133</sup>. Y, por consiguiente, *traditio* aparece con un doble significado: unas veces se refiere a la tradición efectiva de la tierra y otras a la conformidad de las partes, pero sin transferencia <sup>134</sup>.

#### Carta:

Una Constitución de Constantino <sup>135</sup>, probablemente del año 337, nos muestra, tras el interés principal del emperador por asegurar la cobranza de los impuestos, otra finalidad, de mayor interés para nosotros: que la celebración de las ventas tenía que reunir ciertas formalidades.

Valentiniano III dió el carácter de requisito esencial para

<sup>128 bis</sup>. P. MERA: *A doação per cartam no direito romano vulgar e no direito visigótico*, en *Estudos de Direito Visigótico*, pág. 67.

Ver *Fragmenta Vaticana*, 35.

<sup>129</sup>. Ver Marini, 117, lin. 2, citado por LEVY.

<sup>130</sup>. *Idem*, 117, lin. 9.

<sup>131</sup>. *Idem*, 117, lin. 11.

<sup>132</sup>. *In quam vacuum a se possessionem quinque unciarum fundi. Curtini... venditor eundem emptorem actoresve eius in rem ire mitere ingredi possidereque permisit ac suos omnes inde exisse et excessisse discessisseque dixit*, núm. 120, lin. 32 y otros ejemplos citados por LEVY.

<sup>133</sup>. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 136.

<sup>134</sup>. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 136.

<sup>135</sup>. *Fragmenta Vaticana*, 35.

la validez de una venta a su inscripción en los archivos municipales. Sin embargo, esta reforma de Valentiniano dejó pocas huellas en la legislación y en la doctrina, pero sí en la práctica jurídica; toda vez que parece ser que era frecuente que en las ventas de tierras se realizara la inscripción correspondiente. En la citada *Constitución* de Valentiniano III <sup>136</sup> se dice que la venta de muebles únicamente es válida si *emissis pictaciis transigatur*, es decir, si se hace constar en documentos. No está claro si esta frase hace referencia al recibo oficial de haber satisfecho la tasa de las ventas o a que toda venta tenía que hacerse constar por escrito. Sea una u otra la interpretación, parece seguro que esta disposición no se observó durante mucho tiempo. No se ha conservado en la *Interpretatio* de la *Constitución* incluida en el *Breviario*, pues, en efecto, el intérprete parece que no conoce todos los requisitos que requiere una escritura. Apartándose de la *Novela* 32, la *Interpretatio* correspondiente <sup>137</sup> señala la cualificación *instrumentum fuerit vacuatur* y la *Interpretatio* de las *Sentencias* de Paulo (II, 18, 10), que se atiene a la antigua regla <sup>138</sup> al establecer: *In contractibus empti et venditi, qui bona fide ineuntur, venditionis instrumenta superflue requiruntur, si quodcumque modo res vendita, dato et accepto pretio, qualibet probatione possit agnosci*, y el *Epitome* de Gayo <sup>139</sup> *consensus, magis quam scriptura aliqua aut solemnitas quaeritur*. No hay duda de que las ventas importantes, no sólo las de tierras, sino también las de *coloni*, esclavos y otros objetos valiosos normalmente se hacían por escrito <sup>140</sup>. Esto se refleja en la doctrina. Considera *emptionis... et ceterarum rerum similium, quae per legitimas scripturas atque contractus ad uniuscuiusque dominium transire noscuntur* <sup>141</sup>. *Qualiquem in dō-*

136. *Novella Valentiniani*, XV, 3.

137. Línea 80.

138. *Sentencias de Paulo*, II, 17, 13.

139. *Brev. Epitome de GAYO*, II, 9, 13.

140. En 329, *Cod. Th.*, V, 10, 1. En 337, *F. Vat.* XXXV, 5, 6. En 362, *Cod. Th.*, III, 1, 3. En 444, *Novella Valentiniani*, XV, 3, 4 y en 451, la XXXII pr., con la *Interpretatio* correspondiente. En 459 *Cod. Just.*, IV, 42, 2, y 1, 2, 14, 6 y 7, etc.

141. *Interpretatio* de las *Sentencias* de Paulo, V, 2, 4. Ver E. LEVY: *Atti. Roma*, II, 39, núm. 33.



*mo sua clausum tenuerit, quacumque ei scripturas extorserit, non valebunt* <sup>142</sup>. *Res scil (litigiosa) transferri... nullis contractibus potest; neque aliqua fieri scriptura permittitur* <sup>143</sup>. En este punto el Derecho de procedencia helénica se convierte en un Derecho vulgar universal <sup>143 bis</sup>.

*Tendencia a la constancia pública de las ventas.*—Esta es, aproximadamente, la situación afrontada por Constantino <sup>144</sup> al publicar su *Constitución* relativa a la venta de tierras <sup>145</sup>.

Los motivos que impulsaron al emperador a dictar su *Constitución* son, por un lado, obligar a las partes <sup>146</sup> que estaban reacias a celebrar contratos con un no poseedor, y, por otro, ofrecer al Estado la posibilidad de dirigirse contra la persona legalmente responsable de pagar las tasas de las ventas. Por ello el emperador declaró que la venta era nula <sup>147</sup> y ambas partes perdían sus derechos <sup>148</sup> en el caso de que el comprador no asumiese explícitamente la obligación de pagar las tasas <sup>149</sup>; se requiere, además, la presencia de cierto número de vecinos para atestiguar que el vendedor era propietario de las cosas que vendía <sup>150</sup>. El objeto era asegurarse que el comprador reconociera su obligación de pagar la tasa de las ventas, ya que, como

142. *Interpretatio* de las *Sentencias* de Paulo I, 7, 7.

143. *Interpretatio*, *Cd. Th.*, IV, 5, 1.

143 bis. E. LEVY: *Ob. cit.*, 126-130.

144. E. LEVY: *Atti*, Roma, II, 41, núm. 47.

145. *Fragmenta Vaticana*, 35.

146. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 129.

147. Párrafo 7.

148. Párrafo 4.

149. Párrafo 3. «... sancimus, ut omnino qui comparat rei comparatae jus cognoscat et censum, neque liceat alicui rem sine censu vel comparere vel vendere. Inspectio autem publica vel fiscalis esse debet hac lege, ut si aliquid sine censu venierit et post ab aliq[ui]e deferetur, venditor quidem possessionem, comparator vero id quod dedit pretium fisco vindicante perdat.»

150. «Id etiam volumus omnibus intimari nostrae clementiae placuisse neminem debere ad venditionem rei cujuslibet adfectare et accedere, nisi eo tempore, quo inter venditorem et emptorem contractus sollemniter explicatur, certa et vera proprietatis vicinis praesentibus demonstretur: usque eo legis istius cautione currente, ut etiamsi subsellia vel ut vulgo aiunt scamna vendantur, ostendendae proprietatis probatio compleatur.»

pasaba a ser poseedor del objeto, era el verdadero responsable de su pago. La intención del emperador fundamentalmente era la de velar por los intereses fiscales, y lo que establecía como protección de las partes *bonae fidae* era únicamente una pretensión encaminada hacia aquel fin. Por esto no se ocupa de la estructura jurídica del contrato de venta ni de la multitud de problemas que él implica. En esa *Constitución* habla el ordenador de la transacción, el que impone la tasa, pero no el jurista.<sup>151</sup>

Esta indiferencia es la que da especial valor a la *Constitución* como fuente de conocimiento de la venta en el *Derecho romano vulgar*, ya que carece de una finalidad técnica y se limita a recoger la estructura normal del contrato en la práctica jurídica. Normalmente el acuerdo era formalizado solemnemente mediante la correspondiente escritura, *contractus sollemniter explicatur*<sup>152</sup>, *sollemniter celebrentur*<sup>153</sup>. El vendedor transfería la tierra<sup>154</sup> y el comprador entregaba el precio<sup>155</sup>. Venta y transferencia aparecen como un acto simultáneo<sup>156</sup>. Sin embargo, a pesar de la extensión de la *Constitución* imperial, no determina qué sucede si se omite alguno de estos elementos<sup>157</sup>.

Los testigos fueron no solamente mencionados en la legislación, sino que, además, probablemente tuvieron aplicación en la práctica. Erróneamente<sup>158</sup> e inefectivamente<sup>159</sup>, el autor de

151. También puede verse la incorrecta cláusula *ad venditionem rei cuiuslibet* del párrafo 5.º, que hace extensiva la regulación a los bienes muebles.

152. *Fragmenta Vaticana*, párrafo 5.

153. *Idem* párrafo 6.

154. Ver E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 129, nota 15.

155. *Fragmenta Vaticana*, párrafo 4.

156. *Cd. Th.* XI, 3, 2 del año 327, sobre todo la frase *qui emtione dominium nantti*.

Ver también *Ch. Th.*, IV, 5, 1, del año 331.

157. Archi, en *Studi Ferrini*. Pavia, dice que Constantino no estableció la forma escrita como elemento esencial en las ventas, sino que únicamente se limita a regular las consecuencias del acto escrito de la compraventa, es decir, que el Emperador se encuentra con una costumbre muy extendida de celebrar las ventas por escrito y en vista de esto tiende a dar a esos documentos ciertas garantías.

158. E. LEVY: *Atti*, Roma, II, pág. 41.

159. *Novela Valentiniani*, XV, 3.

la *Interpretatio del Códex Theodosianus* lo requiere incluso para la venta de cosas poco importantes, *res mediocres*, lo cual parece incluir también los muebles.

Resumiendo todo lo expuesto, tenemos que ver que hay una marcada tendencia, probablemente por influencia helenística a celebrar la venta por escrito, e incluso se duda si esta forma contractual formalista se extendía también a los bienes muebles. De algunas disposiciones o Constituciones parece deducirse el sentido afirmativo, pero no está completamente demostrado.

#### *Rescisión:*

Se admiten varias causas de rescisión del contrato: entre ellas el dolo y la fuerza. Una de las *Sentencias* de Paulo, que recoge el *Breviario* sin *Interpretatio*, nos ofrece el concepto de fuerza <sup>160</sup>: *Vis est maior rei impetus, qui repelli non potest*. También se considera como caso de fuerza: *qui a'iquem ferro vinxit, ut sibi aliquit traderet vel venderet* <sup>161</sup>, o cuando *qui aliquem in domo sua clausum tenuerit* <sup>162</sup>.

No encontramos en las fuentes el concepto de dolo, únicamente se señala que el vendedor que contrata mediante dolo queda obligado a devolver el precio recibido y los intereses, *ussuras* <sup>163</sup>.

*Vicios ocultos*.—Recoge el *Breviario* de la obra clásica de Paulo, sin interpretar, la posibilidad de devolver el objeto comprado, cuando se trata de animales o esclavos, si éstos resultan con vicios ocultos, dentro de un plazo de seis meses. Pero únicamente esta posibilidad se extiende a los vicios ocultos <sup>164</sup>.

#### *Responsabilidad por evicción:*

Como garantía del comprador que le asegure la pacífica po-

160. *Brev. Paulo, Sententiae*, I, 7, 6.

161. *Brev. Paulo Sentencias*, I, 7, 8.

162. *Idem, Interpretatio* de las *Sentencias* de Paulo, I, 7, 7.

163. *Idem*, I, 13, 8. *Possessor hereditatis pretia earum rerum, quas dolo alienavit, cum usuris praestare cogendus est.*

*Interpretatio*: non eget.

164. *Brev. Sentencias* de Paulo, II, 18, 2. *Redhibitio vitiosi mancipii intra sex menses fieri potest propter latens vitium.*

*Interpretatio*: non eget.

sesión, se establece en las *Sentencias* de Paulo, a su favor la pena del duplo, que recoge el *Breviario* sin Interpretación, y que pesa sobre el vendedor <sup>165</sup>. Y en una *Interpretatio* de las mismas *Sentencias* <sup>166</sup> vemos cómo esta pena del duplo puede ser libremente pactada por las partes, incluyendo una cláusula en el contrato, pero aun en el caso de que no medie tal cláusula penal, la pena del duplo pesa sobre el vendedor.

---

165. *Brev. Paulo, Sententiae*, II, 17, 3. Res emta, mancipatione et traditione perfecta, si evincatur, auctoris venditor duplo tenus obligatur.

*Interpretatio*: Non eget.

166. *Idem*, II, 17, 2. Si res simpliciter traditae evincantur, tanto venditor emptori condemnatus est, quanto, si stipulatione pro evictione cavisset.

*Interpretatio*: Si quicumque rem simpliciter, id est, sine poenae interpositione, emptori tradiderit, et de eadem re emptor fuerit superatur, in tantum ei venditor manebit obnoxius, ve'ut si evictionis poenam, id est, duplum se redditurum pretium in venditione promisserit.

## SEGUNDA PARTE

### DERECHO VISIGODO

No pretendemos hacer un estudio exhaustivo de la compraventa en el Derecho visigodo, sino simplemente recoger los estudios realizados sobre algunos preceptos del mismo relativos a esta institución por von Schwerin en el volumen primero del AHDE <sup>167</sup> y, sobre todo, los trabajos más recientes del eminente profesor portugués Paulo Merea <sup>168</sup>, cuyas notas sobre compraventa visigoda aparecieron primeramente en el volumen XVI <sup>169</sup> del citado *Anuario*, y después recoge, con bastantes modificaciones en sus *Estudos de direito visigótico*. También recogemos, aunque con menos extensión, algunas notas de Ernst Levy, tomadas de su libro *West Roman vulgar Law* <sup>170</sup>, ya utilizado para el *Derecho romano vulgar*, y algunas indicaciones de Gama Barros en su *Historia da Administração Pública em Portugal nos seculos XII a XV* <sup>171</sup>. Además, a la luz de las conclusiones de estos autores, procedemos al análisis de los preceptos correspondientes que aparecen en las fuentes.

#### Fuentes:

Además de la bibliografía señalada, la mayor parte de los datos los encontramos en las fuentes del período, principalmente de los fragmentos del *Código de Eurico* <sup>172</sup>, y cuya índole romana, en términos generales, no se puede poner en duda. Los precep-

167. SCHWERIN: *Notas sobre la Historia del Derecho español más antiguo*, en AHDE, I, 1924, págs. 27-54.

168. PAULO MEREIA: *Sobre a compra e venda na legislação visigótica*, en *Estudos de Direito visigótico*, págs. 83-119.

169. Páginas 99-145.

170. Filadelfia, 1951 y su trabajo *Zum Wesen des römischen Vulgarrechts*, en *Atti del Congresso Internazionale di diritto romano*, Roma, vol. II, 1935, pág. 44 y ss.

171. Segunda edición.

172. Edición de KARL ZEUMER: *Hannover und Leipzig*, Hahn, 1908.

tos de este Código, en materia de compraventa, pasan en su mayoría sin alteración fundamental, bajo el epígrafe de *Antiqua*, a la *Lex Visigothorum*<sup>173</sup>, que también utilizamos, sobre todo en las modificaciones y adiciones hechas al texto euriciano. En general, los preceptos de estos textos legales están en armonía con los del *Breviario*, ya estudiados. La diferencia fundamental radica en que en el *Breviario* se nos ofrecen varias épocas del derecho romano, mientras que en el *Código de Eurico* encontramos un cuadro más homogéneo y orgánico y, además, como señala Schwerin<sup>174</sup>, ofrece la ventaja de «representar el lazo de unión entre el Derecho del mundo antiguo y el de la Edad Media. Destaca como jalón importante en la recepción del Derecho romano en el Imperio y forma un puente entre el Derecho de Occidente y el de Oriente». Por consiguiente, aunque principalmente lo utilizamos al ocuparnos del Derecho romano vulgar, también analizaremos aquí algunos preceptos del *Breviario de Alarico*, sobre todo al hacer un estudio comparativo con los textos típicamente visigodos, antes señalados, y, además, las *Fórmulas visigodas*, como documentos de aplicación. Lamentamos su pobreza y las admitimos con algunas reservas.

*Origen:*

Todos los problemas de orígenes ofrecen múltiples complicaciones, y es difícil llegar a resultados definitivos. Procuraremos ver lo que hay sobre el origen de la compraventa visigoda.

Como señala Merea<sup>175</sup>, algunos autores han pretendido ver el origen de la compraventa visigoda en el Derecho germánico, de tal suerte, que los preceptos de la legislación visigoda sobre esta materia los han utilizado como una fuente más del Derecho germánico e incluso ha sido empleada para reconstruir su Derecho de obligaciones.

No cabe duda que esta manera de enfocar la compraventa visigoda corresponde a una desmesurada corriente germanista, hoy en gran parte en crisis.

Otros autores, entre los que se encuentra Schwerin<sup>176</sup>, tra-

173. *Idem.*

174. VON SCHWERIN: *Ob. cit.*, pág. 28.

175. P. MERA: *Ob. cit.*, págs. 83-84.

176. VON SCHWERIN: *Ob. cit.*, págs. 30 y 31.

zan una línea de continuidad entre el Derecho romano post-clásico y el Derecho visigodo, con algunas modificaciones que se atribuyen a influencias del Derecho helénico. Tampoco nos parece la teoría más acertada, después de estudiar las páginas que siguen sobre compraventa visigoda. Al rechazar este posible origen de la compraventa visigoda, no por ello negamos la influencia helénica en el Derecho romano, pues hay que reconocer con Merea que en muchos puntos está plenamente demostrada. Y, desde luego, de un modo general, no se puede rechazar<sup>177</sup>. Ello no obsta para que algunos autores no estén plenamente de acuerdo<sup>178</sup>.

El profesor Paulo Merea<sup>179</sup> ve el origen de la compraventa visigoda en el Derecho romano, pero no en el clásico, no en el primitivo Derecho de los *quirites*, sino en el Derecho romano del Bajo Imperio, el que nosotros reseñamos anteriormente como *Derecho romano vulgar*. En esta dirección insiste Levy<sup>180</sup> al considerar este Derecho como la fuente de inspiración del *Código de Eurico*.

*Concepto y naturaleza:*

No es fácil presentar una dirección única, un concepto unitario, de la naturaleza de la compraventa visigoda. A pesar de esta dificultad, trataremos de dar con las soluciones más viables analizando textos y siguiendo algunos autores.

El texto más interesante es el 286 del *Código de Eurico* (=L. Vis., V, 4, 3)<sup>181</sup>, que considera suficiente para la perfección e irrevocabilidad de la venta el que tenga lugar la redacción de la correspondiente escritura, es decir, el que el negocio jurídico se haga constar por escrito, *venditio per scripturam facta plenam habeat firmitatem*, o bien, si no se redactó la escri-

177. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 84.

178. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 84.

179. P. MERA: *Ob. cit.*, págs. 84-85.

180. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 156.

181. *Cod. de Eurico*, 286 (= L. Vis., V, 4, 3). *Venditio per scripturam facta plenam habeat firmitatem. Si etiam scriptura facta non fuerit, datumpraetium testibus comprobatur, et emptio habeat firmitatem. Venditio si fuerit violenter extorta, id est aut metu mortis aut per custodiam, nulla valeat ratione.*

tura, que, al menos, se pueda probar la entrega del precio hecha al vendedor por medio de testigos: *Si etiam scriptura facta non fuerit, datum praetium testibus comprobatur, et emptio habeat firmitatem.*

Para Ernesto Levy<sup>182</sup> este capítulo está tomado directamente de la *Novela* de Valentiniano III, 32 pr. y la *Interpretatio* correspondiente<sup>183</sup>.

Levy<sup>184</sup>, Merea<sup>185</sup> y Schwerin<sup>186</sup> entienden que en la mente del legislador estaba la misma idea expresada en la *Interpretatio de las Sentencias* de Paulo<sup>187</sup>, que, al disponer *venditionis instrumenta superflue requiruntur*, parece admitir que la venta, después de la entrega del precio, *dato et accepto pretio*, puede ser efectuada de cualquier modo, *quocumque modo*. Lo que hace en este caso el *Código de Eurico* es precisar más al poner a continuación *testibus*. Se deduce claramente que no hay duda de que el legislador visigodo tiene a la vista la *Interpretatio* de las *Sentencias* de Paulo. El mismo caso se plantea en el Derecho practicado en los documentos de aplicación; así, en las *Fórmulas visigodas*, en las que también encontramos claras referencias a dicha *Interpretatio*, aunque estas fórmulas son de siglo y medio después. La referencia de estas fórmulas al texto mencionado algunas veces es implícita, como en el caso de la fórmula 12<sup>188</sup>. Así podemos ver cómo las palabras *qui bona fide ineuntur* no son más que una variante de *licet fidei vinculis adligetur*. Otras veces estas referencias son directas, como en

182. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 156.

183. Párrafo 3.º del año 451: Volenti vendere et conscriptam pecuniam oportet inferri. Videat instrumentorum scriptor, sciant ii apud quos venditionis documentum necesse est adlegari. Nihil refert quis emat, cum publica fide pretium venditor consequatur.

184. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 158.

185. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 87.

186. VON SCHWERIN: *Ob. cit.*, pág. 49.

187. Paulo, *Sententiae*, II, 18, 10: In contractibus emti et venditi, qui bona fide ineuntur, venditionis instrumenta superflue requiruntur, si quocumque modo res vendita, dato et accepto pretio, qualibet probatione possit agnoscí.

188. Distrahentium definitio, licet fidei vinculis adligetur, tamen solidius est, ut scripturae firmitas amittatur, ut nec distractoris per metas temporum quolibet ingenio dissimulando subripiat, quae tacendo firmaverat.



el caso de la *Fórmula visigoda* 13.<sup>189</sup>, en la que se reproducen literalmente muchos fragmentos del texto de la *Interpretatio*.

Con estos antecedentes vamos a proceder al análisis del texto euriciano. En un sentido literal parece indicar que la venta es firme desde el momento en que se redacta la escritura o cuando se entrega el precio ante testigos. Merea<sup>190</sup> niega que el texto del *Código de Eurico* y los citados del *Breviario* sean tan categóricos en favor de la alternativa, sino que más bien se debe entender que estos preceptos disponen únicamente que a falta del comprobante del pago, éste se pueda probar por medio de testigos. Añade que esta es la única manera de explicar el contenido de la *Lex Baiuvariorum* XVI, 2<sup>191</sup>, claramente inspirada en el *Código de Eurico*.

Schewerin<sup>192</sup> y Levy<sup>193</sup> deducen de este texto euriciano que la entrega del precio es el punto primordial del acuerdo, el requisito esencial que perfecciona la venta, el que determina el momento culminante del acuerdo. Para ellos está completamente claro, y lo único que puede ofrecerles dudas es el modo de justificar, de probar el cumplimiento de este requisito, es decir, determinar el justificante del pago.

Lo normal es que la *venditio*, que para Levy no es más que el cambio de precio y propiedad, se hiciera constar por escrito; requisito que para Schewerin<sup>194</sup> es ocioso, ya que basta con que por otro procedimiento se pueda probar la entrega del precio. Este requisito es extraño al Derecho Germánico, sin que se pueda determinar exactamente su procedencia helénica o romana.

189. Licet in contractibus empti et venditi, quae bona voluntate definiuntur, venditionis instrumenta superflue requirantur, tamen ad securitatem comparatoris adiungitur, si definitio ipsa scripturae soliditate firmatur ac per hoc distrahere me vestrae dominationi profiteor dixtraxi hoc et illud.

Ver GARCÍA GALLO: *Nacionalidad y territorialidad del Derecho en la época visigoda*, AHDE. XIII, 1936-41, págs. 244-245.

190. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 90.

191. *Lex Baiuvariorum*, XVI, 2. Si quis vendiderit: possessionem suam alicui... post accepto pretio aut per cartam aut per testes conprobetur firma amptio.

192. VON SCHWERIN: *Ob. cit.*, págs. 48-49.

193. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 157.

194. VON SCHWERIN: *Ob. cit.*, pág. 43.

Pero, como señala Levy<sup>195</sup>, en este punto coincide perfectamente la legislación visigótica con el *Derecho romano vulgar* y con otras disposiciones del mismo *Código de Eurico*, que establece como principio general que se considera como contrato irrevocable todo acuerdo que se haga constar por escrito, sin omitir la data.

En las ventas, por el contrario, considera Levy que Eurico concede una excepción: que cuando el contrato no se ha celebrado por escrito, sino oralmente, en este caso es también válido el acuerdo, si el comprador puede probar por medio de testigos que entregó el precio al vendedor. La exigencia de testigos, para Merea<sup>197</sup>, obedece a un requisito de publicidad, y señala que en la legislación visigoda son frecuentes los casos en que se equiparan los testigos a la escritura como medio de prueba. Principio que Schwerin<sup>198</sup> atribuye a reminiscencias germánicas. Por el contrario, Merea ve la posibilidad de entroncar estos *testes* con los de la Ley de Constantino<sup>199</sup> a través del *Codex Theodosianus*<sup>200</sup> y su respectiva *Interpretatio*. De la misma opinión es Levy<sup>201</sup>.

La excepción es aún más amplia, pues el hecho de celebrar la venta por escrito, no sólo era requisito necesario, sino ni siquiera suficiente, a no ser que el acto fuera acompañado de la entrega del precio. Sin embargo, las primeras palabras del fragmento 286 del *Código de Eurico*: *venditio per scripturam facta plenam habeat firmitatem*, parecen estar en contradicción con este principio; no hay, en realidad, tal contradicción, sino que, como demuestran los documentos de aplicación, en la escritura se presupone la recepción del precio, ya que las cartas de venta siempre consignan esta circunstancia, de acuerdo con el formu-

195. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 158.

196. *Código de Eurico*, 15 (ex L. Bai XVI, 6 + L. Vis., II, 5, 2): *Pacta vel placita, quae per scripturam quaecumque facta sunt, dummodo in his dies et annus sit evidenter expressus, inmutare nulla ratione permittimus*.

197. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 87.

198. VON SCHWERIN: *Ob. cit.*, pág. 49.

199. *Fragmenta Vaticana*, XXXV, 5.

200. *Codex Theodosianus*, III, 1, 2.

201. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 157.

lario tradicional romano. En este punto están de acuerdo Merea y Levy. Como ejemplo, cita Merea <sup>202</sup> la fórmula visigoda número 11: *Definito igitur et accepto a vobis omne pretium, id est, auri solidi numeri tot, quos a te datos et a me acceptos per omnia maneat certissimum, nihil penitus de eodem praetio apud te remanisse polliceor.*

Esta circunstancia de que la escritura presupone la entrega del precio, es la que determina, como señala Levy <sup>203</sup>, que la *Novela*, de Valentiniano III <sup>204</sup>, fuente en la que, según este autor, está inspirado el capítulo 286 del *Código de Eurico*, prohíba expresamente, tanto a los *scriptores* como a los oficiales, *apud quos venditionem documentum necesse allegant*, tomar parte en estos documentos mientras no estén seguros de que el precio convenido ha sido entregado, según se hace constar en la escritura. Si, por el contrario, no ha tenido lugar la entrega de precio, entonces la *venditio* se considera realizada con fraude y, por consiguiente, como inválida, nula. Exactamente igual que la *venditio violenter extorta*. Señala Levy un paralelo, con ciertas diferencias, entre las últimas líneas del capítulo 286 del *Código de Eurico*: *venditio si fuerit violenter extorta, id, aut metu mortis, aut per custodiam, nulla valeat ratione*, con la adición a la *Novela* de Valentiniano, en la que dispone una confiscación de la cosa vendida y el precio en dos casos: 1.º Cuando el comprador o adquirente, al aceptar un recibo no verdadero, *hagat ne gestae rei veritas possit agnosci*; y 2.º Cuando el vendedor afirma fraudulentamente *callida refragratione* y la falta de pago *emptori calumnia intulit* <sup>205</sup>.

Para Levy <sup>206</sup>, es seguro que en el *Código de Eurico* la escritura no es el exponente de la validez de la venta, sino que alcanza simplemente el valor de un medio de prueba. El elemento esencial es el pago del precio y es lo que constituye el objeto principal de todas las disposiciones del *Código de Eurico* sobre ventas. Fácilmente se deduce de varios ejemplos: así, cuan-

202. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 90.

203. E. LEVY: *Op. cit.*, pág. 160.

204. *Novellae Valentini III*, III, 32, pr. i. f.

205. *Novellae Valentini III*, 32, 2 y la *Interpretatio* correspondiente.

206. E. LEVY: *Ob. cit.*, pág. 157.

do por alguna circunstancia se autoriza al vendedor para que pueda resistir de la venta, se le obliga a devolver el precio *praetium reddat emptori, et emptio nihil habeat firmitatis* <sup>207</sup>, o simplemente *recipiat quem vindedit praetium redditurus emptori* <sup>208</sup>.

Merea <sup>209</sup> analiza también el capítulo 292 (=L. Vis., V, 4, 16), que viene a reafirmar la misma tendencia observada en el 286: *Si servus de peculio suo fuerit emptus et hoc dominus eius forte nescierit, de domini potestate non exeat; quia non praetium, sed res servi sui dum ignorat accepit*, que declara que si un siervo es comprado con fondos de su propio peculio, si el señor ignora la procedencia del dinero, la venta es nula, no hay venta y el siervo de *domini potestate non exeat*, puesto que el vendedor no recibe un precio verdadero, sino un valor que le correspondía, por pertenecer al peculio de su siervo. Coincide este precepto con una ley de Diocleciano, del año 293 <sup>210</sup>, y que después recoge el *Código de Justiniano* <sup>211</sup> y en la que se parte del mismo supuesto de venta de un esclavo con fondos de su propio peculio; pero con la diferencia de que en la disposición de Diocleciano no se determina la nulidad de la venta, sino que se concede al señor la facultad de ejercitar una acción para reclamar el precio. En este caso, por los principios del Derecho romano, el negocio es válido y únicamente engendra en el esclavo la obligación de pagar un precio verdadero, y en caso de incumplimiento el vendedor queda protegido por la acción correspondiente; en cambio, en la época postclásica, no se reconoce validez al negocio, por faltar un elemento esencial, como lo es la entrega del precio.

*Elemento personal.*—Se admite la venta hecha por medio de representante, principalmente la efectuada por los siervos. Tienen los esclavos facultad para poder comprar aunque no lo sepa su dueño; pero es indispensable, para la validez de la compra.

207. *Código de Eurico*, 287.

208. *Idem*, 288.

209. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 88.

210. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 89.

211. *Cod. Just.*, IV, 49, 7.

que el señor la confirme, pues, en caso contrario ésta es nula y se devuelve el precio al comprador <sup>212</sup>.

Señala Schwerin <sup>213</sup> la indiscutible procedencia romana de este precepto, fundando su afirmación en la circunstancia de que en el Derecho germánico estaba prohibido que tomaran parte en los negocios los individuos privados de libertad, los esclavos. El porqué de esta prohibición germánica es fácil de descubrir, ya que al no tener los esclavos, a diferencia de los de Roma, peculio propio, cuando disponían de alguna cantidad de dinero en un negocio, cabía sospechar la procedencia ilícita de tal cantidad, ya que podía tratarse de una disipación del peculio de su señor. Esto último nos explica también la necesidad de que el señor tuviera que garantizar las ventas o compras en que intervenía su esclavo, para darles validez, según el requisito que exige el texto legal.

Todas estas circunstancias llevaron a Chindasvinto <sup>214</sup> a derogar este precepto y decretar, en general, la nulidad de las ventas que hiciera el esclavo de casas, campos, viñas o animales, y que, como consecuencia de la nulidad de la venta, el objeto del contrato fuera devuelto al propietario del esclavo. Tiene lugar, con ello, una *restitutio in integrum*, y se impone una sanción al comprador, que tiene que soportar la pérdida del precio. Y en otra ley <sup>215</sup>, Recesvinto dispone expresamente que los siervos no tienen capacidad para celebrar contratos por escrito o ante testigos, sin el mandato de su señor. Si los hacen carecen de validez legal.

Los esclavos están facultados para vender objetos, vestidos o animales pertenecientes a su propio peculio o aquellos objetos de este tipo que sus dueños les entregan para venderlos, sin que

212. Código de Eurico, 287: Si quid a servo alieno fuerit comparatum domino nesciente, si dominus firmitatem esse noluerit emptionem, pretium reddat emptori, et emptio nihil habeat firmitatis.

213. VON SCHWERIN: *Ob. cit.*, pág. 43-44.

214. *Lex Visigothorum*, V, 4, 13. *De servorum venditis rebus*.

215. *Lex Visigothorum*, II, 5, 6. Flavius gloriosus reccesvidus rex. *Ne valeant definitiones vel placita servorum. Et honestas hoc habet, et iustitia hoc adfirmat, ut que servi non iubentibus dominis suis seu per scripturam paciscuntur sive per testem definiunt, nullo firmo robore penitus habeantur.*

en estos casos se autorice la rescisión de la venta, a no ser que el dueño del esclavo demuestre con testigos legítimos o mediante juramento que la cosa vendida era suya y no del peculio de su siervo, y, además, que fué vendida sin su consentimiento. En este caso puede rescindir la venta, sin que Recesvinto se ocupe de determinar las consecuencias de la rescisión. Esta misma norma determina la ley que se aplicará a las cosas pequeñas. Pero el siervo no podrá concertar la venta de estos objetos si para hacerlo fuese necesaria la celebración por escrito o la presencia de testigos.

Si el vendedor no es idóneo tiene que dar fiador de condición libre al comprador, para que sea firme la venta <sup>216</sup>. Schwering <sup>217</sup>, que sigue a Mitteis, considera que el origen de esta fianza está en el Derecho helenístico y no en el romano. El autor alemán encuentra un paralelo a esta institución en el antiguo Derecho sueco, y señala la posibilidad de que fueran los pueblos germánicos que se establecieron en la península escandinava, y no los visigodos, los que la tomaron del Derecho griego, y de ellos pasara a los visigodos.

Hay algunas circunstancias que influyen en la capacidad para vender.

*Menores.*—Recesvinto concede plena capacidad jurídica a los catorce años <sup>218</sup>. En este punto, sigue el Derecho visigodo, en opinión de Zeumer <sup>218 bis</sup>, un criterio intermedio entre el Derecho romano y el germánico. Tiene de común con el romano el hecho de fijar la plena capacidad jurídica, pero se aparta de él al no establecer distinción alguna en el límite de edad, en cuanto a los sexos <sup>219</sup>.

216. *Código de Eurico*, 295 (= L. Vis., V. 4. 2): Si venditor non fuerit idoneus, fideiussorem dare debet emptori.

217. VON SCHWERIN: *Ob. cit.*, págs. 50-51.

218. *Lex Visigothorum*, II, 5. 11. Sobre este punto ver GARCÍA GALLO: *Ob. cit.*, II, 1, págs. 75-77.

218 bis. KARL ZEUMER: *Geschichte der Westgotischen Gesetzgebung*, en su traducción española, Barcelona, 1944, pág. 206.

219. *Lex Visigothorum*, II, 5. 11: Que scripture valere potuerunt si ab his facte fuerint, qui sunt in annis minoribus constituti.

Recesvinto <sup>220</sup> declara nulos los documentos escritos por individuos que tienen limitada su capacidad jurídica, o bien los negocios efectuados por aquéllos que estando sometidos a tutela redactan documentos en favor de su tutor. Únicamente pueden tener lugar estos contratos una vez que termina la tutela, al cumplir los veinte años, y se ha verificado la liquidación final de cuentas en presencia del sacerdote o del juez que designó el tutor. Además, el pupilo tiene que hacer constar su condición en el documento. En opinión de Zeumer <sup>221</sup>, la institución de la rendición de cuentas está tomada del Derecho romano; pero se aparta de él por la circunstancia de que esta rendición de cuentas ha de celebrarse ante el juez de la tutela y el reconocimiento del derecho del tutor a exigir un documento escrito en el que conste haber liquidado las cuentas satisfactoriamente.

*Dementes.*—Al final de la ley analizada sobre los menores de edad, hay una disposición que establece que los enfermos mentales pueden disponer de sus bienes durante los *intervala temporum vel (h) orarum*, en que parecen haber recuperado su salud. La forma en que se expresa esta disposición *lucida intervalla*, de matiz definitivamente romano, es lo que ha hecho pensar a Zeumer <sup>222</sup> en la posibilidad de que Recesvinto tomara este precepto de la Constitución de Justiniano <sup>223</sup>.

*Objeto.*—Es un principio general en el Derecho visigodo, que, salvo en casos concretos en que se prohíbe expresamente, como veremos, que todas las cosas puedan ser objeto de compraventa.

Hay que destacar que en la legislación visigoda sobre compraventa la mayoría de las normas se refiere a la venta de personas humanas, sobre todo de aquellas que están sometidas a la condición de esclavitud. También se estudia el caso de venta de aquellos individuos que, siendo libres, consienten en ser vendidos

---

220. *Idem.* IV, 3, 4: *Flavius Glorissus Reccessvindus Rex*: Ne tutores ab eis, quos in tuitione habent, quascumque scripturas extorquere presumant.

221. K. ZEUMER: *Ob. cit.*, pág. 330.

222. K. ZEUMER: *Ob. cit.*, pág. 207.

223. *Cód. Just.*, VI, 22, 9. GARCÍA GALLO: *Ob. cit.*, pág. 95.

como esclavos, y el de los padres que vendan a los hijos. Por el contrario, y en esto veremos cómo contrasta con el Derecho medieval español, no se regula la venta de heredad, sino que, de modo general, se dan normas sobre compraventa y, sólo en algunos casos, se alude a la venta de animales o ganados, tan frecuente en nuestros fueros municipales.

*Venta de siervos.*—En general, los siervos pueden comprarse y venderse. Esta venta de siervos ofrece una peculiaridad, y es que en algunos casos puede rescindirse fácilmente: 1.º Cuando el vendedor ignora las cualidades del siervo que vende, después tiene facultad de buscarlo y reivindicarlo cuando lo encuentra<sup>224</sup>. 2.º Cuando el siervo comete un delito contra el antiguo dueño que lo vendió, para que éste pueda castigarlo, se deshace la venta, y el comprador devuelve el siervo y el vendedor el precio<sup>225</sup>. 3.º La venta no tiene validez cuando el siervo ha sido comprado con fondos de su propio peculio, sin saberlo su señor, ya que en este caso el señor no recibe un precio verdadero, sino un valor que ya le pertenecía<sup>226</sup>.

El primer caso, el de enajenación de un esclavo cuando se desconocen sus facultades, nos ofrece claramente matices romanos y es frecuente en la legislación justiniana, y se puede ver un paralelismo, como indica Schwerin, entre esta disposición y lo preceptuado en el *Digesto*<sup>227</sup>.

224. *Código de Eurico*. (= L. Vis., V, 4, 15): Si quis servum suum vendiderit, forsitam eius nesciens facultates, habeat inquerendi liberam potestatem; et sibi vindicet ille, qui vendidit, cum potuerit invenire.

225. *Código de Eurico*, 288: Si quis servum suum vendiderit, et servus priori domino aliquid crimen obiecerit, ille, qui vendidit, recipiat quem vindidit, praetium redditurus emptori, ut ille in servo suo requirat crimen, quod sibi obiecerat. Idem de ancillis praecipimus custodiri. Hasta aquí concibe con L. Vis., V, 4, 14, que además agrega: Idem tamen servus vel ancilla, seu venditi sive donati vel commutati, in priorum dominorum capite non torqueantur, neque credantur eis, si prioribus dominis crimen obiecerint.

226. *Código de Eurico*, 292 (= L. Vis., V, 4, 16): Si servus de peculio suo fuerit emptus et hoc dominus eius forte nescierit, de domini potestate non exeat; quia non pretium, sed res servi sui, dum ignorat, accepit. Ver. P. MERA: *Ob. cit.*, págs. 88 y 89.

227. *Digesto*, XVIII, 1, 29.



En el segundo caso, hemos visto la posibilidad que tiene el propietario que ha vendido un esclavo de reivindicarlo, para castigar un delito que comete contra él. Contrasta este precepto con el del párrafo segundo del texto *Lex Visigothorum*, 5, 4, 14 en el que no se admite ninguna acción eficaz a favor del esclavo que después de ser vendido presenta acusación contra su antiguo propietario por la comisión de un crimen. Esta manifiesta desigualdad, y principalmente la falta de protección del esclavo, la atribuye Schwerin a influencia romana, ya que en esta dirección se encuentran varios preceptos del Derecho romano <sup>228</sup>. En opinión de Zeumer <sup>229</sup>, estas últimas palabras las agregó Leovigildo, según puede verse por la *Lex Romana Visigothorum* <sup>230</sup>.

*Personas humanas: Hombre libre como esclavo con su consentimiento.*—Prevé el *Código de Eurico* <sup>231</sup> el caso del hombre libre que, después de cumplir los veinte años, permite ser vendido como esclavo, puesto de acuerdo con el vendedor, con objeto de repartirse el precio. En este caso, dispone el *Código de Eurico* que el hombre libre permanecerá en la servidumbre; ya que no es digno de ser libre quien voluntariamente se somete a la esclavitud. Hasta este punto coinciden el *Código de Eurico* y la *Lex Visigothorum* <sup>232</sup> en su redacción recesviudiana; pero Ervigio modificó la dureza de este precepto, admitiendo posibilidad de que este hombre pueda recuperar la libertad al ser redimido por entrega del precio, bien directamente o por medio de su familia <sup>233</sup>.

228. *Codex Theodosianus*, IX, 6. y *Digesto*, XLVIII, 2, 8.

229. *Monumenta Germaniae Historica*, I, *Leges Visigothorum*, página 223, nota 1.

230. *Sentencias de PAULO*, V, 18, 8. *Servus in caput domini, a quo distractus est cuique aliquando servivit, in memoriam prioris domini interrogari non potest.*

231. *Código de Eurico*, 300. *Quicumque ingenuus post annum vicissimum se vindi permiserit e praetium cum venditore paritum est, ut circumveniret emptorem, proclamans postea nullatenus audiatur, sed in ea qua voluit servitute permaneat; quoniam non est dignus, ut liber sit, qui se volens servituti.*

232. *Lex Visigothorum*, V, 4, 10.

233. *Lex Visigothorum*, V, 4, 10 Ervigio. *Et tamen si ipse, qui se ven-*

Este precepto también podemos catalogarlo francamente de romano, ya que es muy frecuente en la legislación romana <sup>234</sup>.

*Hombre o mujer libre como esclavos.*—En este punto encontramos una diferencia entre el *Código de Eurico* <sup>235</sup> y la *Lex Visigothorum* <sup>236</sup>.

El *Código de Eurico*, al hablar del hombre o mujer libre que vendido como esclavo, no hace distinción sobre la persona del vendedor: *quis ingenuum vendiderit*, y dispone lo siguiente: que una vez que el que ha sido vendido como esclavo pruebe su estado de libertad, puede tomar o puede reclamar al vendedor que le entregue para sí un siervo o el precio del mismo, el valor de un esclavo. De la misma manera el que actuó como vendedor tiene que devolver el precio que recibió doblado al comprador. La misma regla se aplica si se trata de una mujer libre.

En cambio, la *Lex Visigothorum* distingue dos casos o posibilidades: 1.ª, que el vendedor también sea libre *si ingenuus ingenum vendere... presumserit*, y que el vendedor sea esclavo *servus autem in ingenuam personam talia facere fortasse presumens*

diderit vel venundari permiserit, pretium, unde se redimat, habere poterit, aut si parentes eius redemptionem pro eo ei, cui se vendidit, dare elegerint, reddito ad integrum pretio, quod pro venditi persona emptor accepit, ad ingenuitatis titulum ille, qui se vendiderit, poterit revocari.

234. *Digesto* (Ulpiano), XL, 12, 7; *Idem*, XL, 12, 23 pr.; *Idem*, XI, 13, 3; *Cód. Just.*, VII, 18 y I, 1.

235. *Código de Eurico*, 290. Si quis ingenuum vendiderit, cum ille suam provaverit libertatem, servum aut praetium servi ab illo, qui vendedit, accipiat ille sibi, quem vinditum fuisse constiterit, excepto quod emptori in duplum praetium, quod accepit, cogatur exsolvere. Haec et de mulieribus forma servetur.

236. *Lex Visigothorum*, V, 4, 11. Si ingenuus ingenum vendere vel donare presumserit, huiusmodi presumtorem iudex comprehendere non moretur; ita ut ingenuus ille, in statum auum redactus, centum auri solidos a presumtore percipiat; aut si non habuerit, unde componat, C flagellis publice verberatus, in potestate eius serviturus tradatur, quem vendere aut donare presemserat. Servus autem in ingenuam personam talia facere fortasse presumens, comprehensus a iudice, ducentorum flagellorum hictibus publice verberetur at decalvatus turpiter eius perenniter servitio addicatur. Adque etiam de mulieribus ingenuis venditis vel donatis huius ordinis forma servetur.

variando la penalidad en uno y otro caso. En general, se diferencia del *Código de Eurico* en que éste considera exclusivamente esta venta de hombre o mujer libre como un daño, proponiendo una indemnización; en cambio, en la *Lex Visigothorum* se considera como un delito, toda vez que se impone una pena pecuniaria que, de modo subsidiario, puede convertirse en una pena corporal, y así, dispone que cuando se venden como esclavos personas libres, sin su voluntad, el juez cuidará de que no se les obligue a permanecer en la esclavitud y que el libre vuelva a su primitivo estado y, además, como sanción, que el que lo vendió le indemnice con cien *sueldos* de oro, y, si no tiene bienes para pagar, es castigado públicamente con cien latigazos y entregado bajo la potestad del que vendió.

En el caso de que el vendedor sea esclavo, no hay indemnización pecuniaria, sino una pena corporal: doscientos latigazos públicamente *hictibus et decalvatus turpiter*. Además, se le obliga a que siempre permanezca al servicio de aquél a quien ilícitamente vendió.

*Hijos.*—Es frecuente en la legislación de los pueblos de la Edad Antigua encontrar preceptos acerca de la venta de hijos. Generalmente, estas normas se inclinan a admitir dicha venta, aunque en algunos casos se prohíbe.

El Derecho visigodo prohíbe que los padres vendan a sus hijos<sup>237</sup>. Y, es más, para evitar que tales ventas se realicen, determina que nadie pueda alegar su derecho sobre el niño comprado, e incluso pierde el precio el comprador por haber realizado la compra a los padres.

Es un punto interesante averiguar la procedencia de este precepto, que contradice a muchos Derechos anteriores, ya que, como observa Schwerin, en el Derecho germánico, anterior al *Código de Eurico*, la venta de hijos era lícita, estaba permitida,

---

237. *Código de Eurico*, 299 (= L. Vis., V, 4, 12). Parentibus filios suos vendere non liceat aut donare nec oppignerare. Nec ex illis aliquid suo iure defendat ille, qui acceperit, sed... magis praetium, quod dedit... perdat qui a parentibus filium comparavit.

e incluso en disposiciones de Derecho germánico, posteriores al citado Código, se autoriza tal venta en caso de necesidad <sup>238</sup>.

También en el Derecho romano es frecuente que se plantee el problema de la venta de hijos, pero sin pronunciarse por su autorización o prohibición <sup>239</sup>. Tampoco estaba completamente prohibida en el Derecho justiniano, puesto que en una disposición del año 329 se permite la venta de hijos *propter nimiam paupertatem e gestatemque causa* <sup>240</sup>. Completamente opuesto a lo preceptuado en el *Código de Justiniano*, aunque anterior encontramos una *Constitución* de Diocleciano y Maximiliano, del año 294, en la que se declara improcedente la venta de hijos. En la misma dirección de este precepto de los Emperadores citados parece insistir Valentianiano III, en el año 451, en la *Novela* 32, y ésta podría ser muy bien, como indica Schwerin, la fuente utilizada. Sólo como probable señalamos este precedente romano del precepto visigótico, pues no está completamente claro. Lo que no cabe duda es que el Derecho visigodo, entre el cúmulo de disposiciones favorables y desfavorables a la venta de hijos, se pronuncia de modo contundente por su prohibición.

*Cosas de la Iglesia.*—Preceptúa el Derecho visigodo, siguiendo una larga tradición en la legislación canónica <sup>241</sup>, la separación del patrimonio del Obispo del patrimonio de la Iglesia cuya sede ocupa, quedando estos últimos fuera del comercio de los hombres, y, para lograr esta separación, se ordena que al ser nombrado Obispo se proceda inmediatamente a realizar un inventario de todas las cosas de la Iglesia, en presencia de cinco testigos de condición libre, que han de confirmar el inventario. Después de la muerte del Obispo, y antes del nombramiento y

<sup>238</sup>. VON SCHWERIN: *Ob. cit.*, pág. 49. En esta página, en la nota 4, cita para comprobar este aserto a J. GRIMM, *Deutsche Rechtsaltertümer*, IV, I, pág. 635.

<sup>239</sup>. *Codex Theodosianus* III, 3, 1. y IV, 5, 1. Sentencias, de PAULO, V, 1, 1. *Fragmenta Vaticana*, XXXIV. Como señala SCHWERIN, y ya antes lo había hecho ZEUMER en la edición de las *Leges Visigotorum*, en la nota de la pág. 15.

<sup>240</sup>. *Cod. Just.*, IV, 43, 2.

<sup>241</sup>. *Can. Apost.*, c. 39; *Conc. Hier.*, can. 16; *Conc. Vallét*, can. 2; *Conc. Tolet*, IX, can. 7 y 9.

consagración del sucesor, las cosas que se consignan en el inventario vuelven a las manos de la Iglesia. Y si se observa alguna merma en las cosas de la Iglesia, los mismos herederos del Obispo tendrán que reponer. Y si intentan vender algunas de las cosas de la Iglesia, *succedens episcopus*, devuelto el precio que recibió el vendedor, la cosa vendida, con todos sus aumentos, se devuelve a la Iglesia, sin que por ello recaiga sobre nadie pena alguna <sup>242</sup>.

Tampoco tiene validez la venta hecha por el mismo Obispo, presbítero o cualquier clérigo de bienes de la Iglesia, a no ser que cuenten con el consentimiento de todo el clero de la misma. El *Código de Eurico* <sup>243</sup> limita la necesidad de este consentimiento al caso de venta de fundos o heredades. En la *Lex Visigothorum* <sup>244</sup> también se prevé la posibilidad de realizar con plena validez venta de bienes eclesiásticos, cuando ésta se realice de acuerdo con las disposiciones de los sagrados cánones.

*Bienes de Curiales o privados.*—En muchos preceptos de la *Lex Romana Visigothorum* se dispone la adscripción de los curiales y sus bienes a la Curia, ya que sobre ellos pesaba la dura carga de la responsabilidad por la recaudación de tributos, y se ven obligados a abonar muchas veces la diferencia entre lo realmente recaudado y la cantidad global que se había consignado a la ciudad; muchas disposiciones tratan de impedir el que abandonen la ciudad y puedan sustraer sus bienes, incluso después de muertos.

En uno de los preceptos del *Breviario* se prohíbe a los curiales vender sus tierras sin previa autorización del juez; tam-

242. *Lex Visigothorum*, V. 1, 2.

*Idem*, V, 1, 3.

243. *Código de Eurico*, 306. Si quis episcopus vel presbyter aliquid praeter consensu omnium clericorum de rebus a ecclesiae facere crediderit, hoc firmum non esse precipimus; nisi praebeat omnis clericus consensum suum, seu de fundo seu de hereditatibus. Filii autem clericorum, qui terras vel aliquid ex munificentia ecclesiae possident, si in laicos conversi fuerint vel de servitio ecclesiae discesserint, vel amittant, quod possidebant.

244. *Lex Visigothorum*, V. 1, 4.

co podían vender sus esclavos si no era en presencia de cinco *priores* de la Curia <sup>245</sup>.

En la *Lex Visigothorum* encontramos que se les libera de tal prohibición, de donde infiere Sánchez Albornoz <sup>246</sup> que en esta época los curiales habían perdido su intervención en la vida fiscal de la ciudad, y, por ello, Chindasvinto equipara curiales y *privati*; los primeros, los antiguos magistrados encargados del cobro de impuestos, y los segundos, los terratenientes que satisfacían estos impuestos, según nos indica San Isidoro de Sevilla <sup>247</sup>.

Pues bien, Chindasvinto autoriza a unos y otros a venderse, entre sí, sus bienes y enajenar libremente sus tierras, casas y siervos a gentes de su misma condición o a quienes al adquirirlos pagasen las *functiones* o tributos que sobre ellos pesaban y prestasen el *cursum publicum* o servicio de postas que sobre ellos también pesaba. La preocupación primordial de esta ley es evitar que las heredades de los curiales y los predios de los *privati*, que por ser romanos estaban cargados de impuestos y servicios, pasaran a poder de los godos, exentos de impuestos <sup>248</sup> o a la de cualquier persona que hubiere conseguido o disfrutare exención tributaria. Esta es la causa por la que se obliga a los compradores de tales bienes al pago de las *functiones* y a la prestación de los servicios que sobre los mismos pesaban.

En realidad, subsiste, pues, la prohibición de enajenar; pero está tolerada la enajenación cuando el comprador y el vendedor son de condición igual o, aun no siéndolo, si el primero de ellos se subroga en el pago de todas sus obligaciones; de no hacerse así, tiene que devolver el objeto el comprador y pierde el precio,

<sup>245</sup>. *Lex Romana Visigothorum, Nov. Maiorini*, I, y *Codex Theodosianus*.

<sup>246</sup>. *Ruina y extensión del Municipio romano en España e instituciones que le reemplazan*, Buenos Aires, 1943, pág. 63.

<sup>247</sup>. San Isidoro, *Etimologiae*, IX, 4, 23. Decuriones dicti quod sunt de ordine curiae. Officium enim Curiae administrant. Unde non est decurio qui sumamm non intulit vel Curiam participavit.

*Idem*, IX, 4, 30: Privati sunt extranei ab officiis publicis. Est enim nomen magistratum habenti contrario; et dicti privati quod sint ab officiis curiae absoluti.

<sup>248</sup>. Ver SÁNCHEZ ALBORNOZ: *Ob. cit.*, Apéndice núm. 1, págs. 133-139.

es decir, se puede enajenar cuando el comprador se obliga al pago del censo, cuya cuantía se determinará en la escritura de venta.

Si no se enajena la totalidad de los bienes del curial o privado, sino sólo parte de ellos, el comprador únicamente tendrá obligación de pagar la parte correspondiente del *functio*. La obligación de pagar el censo ha de ser puntual; no puede demorarse más del año, pues si el comprador no hace constar la *functio* que debe pagar o deja transcurrir el plazo del año sin satisfacerla, siendo conocedores de ello el Rey, el Conde o el Juez, pierde el precio que le costó y se le confiscan los bienes adquiridos, que quedan a la voluntad del Príncipe, el cual podrá entregarlos libremente a quien quiera.

La plebe no puede enajenar su gleba. Según anota Zeumer<sup>249</sup>, la plebe está compuesta por los colonos adscritos a la gleba.

*Cosas en litigio.*—Cuestión interesante es el estudio de este apartado. ¿Pueden venderse las cosas que están pendientes de litigio? Es decir, ¿puede un individuo vender cosas sobre las que hay duda, puesto que ha surgido litigio, que le correspondan?

El Derecho visigodo se inclina por la prohibición de que puedan venderse las cosas que se encuentran en tales circunstancias. Así dispone el *Código de Eurico*<sup>250</sup> *rem in contemptione non liceat donare nec vendere*<sup>251</sup>. El precepto se nos presenta de un modo escueto: declara la prohibición de la venta de cosas en litigio. La *Lex Visigothorum* nos aclara más al darnos una interpretación de qué se ha de entender por cosas en litigio: *quam alter aut repetere cepit aut recipere rationabiliter poterat*<sup>252</sup>.

Vista la posición de la legislación visigoda, nos interesa ahora buscar su procedencia.

Para Schwerin<sup>253</sup>, este principio es extraño al Derecho ger-

249. M. G. H.: *Leges Visigothorum*, pág. 225.

250. *Código de Eurico*, 298.

251. La misma prohibición en *Lex Baiuvariorum*, XV, 6. *Rem in contentione positam non liceat donare nec vendere.*

252. *Lex Visigothorum*, V, 4, 20.

253. VON SCHWERIN: *Ob. cit.*, pág. 49.

mánico. Según hemos visto al estudiar este apartado en el *Derecho romano vulgar*, éste es el origen de esta prohibición.

No sólo no se pueden vender las cosas en litigio, sino aquellas que se han de obtener mediante juicio. Si alguno enajena una cosa antes de conseguir la decisión del Juez que le hace propietario de la cosa frente a su contrario, si es vencido en juicio, tiene que entregar al otro contendiente una cosa del mismo valor y precio que la vendida, pero aún en el caso de que el juez, reconozca su derecho tendrá que ceder en favor del otro litigante.

Quedan por estudiar las relaciones de la *Lex Visigothorum*, V, 4, 20, que es la que establece este precepto, en el capítulo 312 del *Código de Eurico*. Para García Gallo <sup>254</sup>, «Leovigildo supo generalizar una o varias disposiciones particulares del *Código de Eurico*, y, gracias a ello, prever en el suyo un número mayor de casos. Leovigildo hace depender la responsabilidad de que el enajenante careciese de derechos sobre la cosa o los tuviese hasta el momento de perderlos por disponer indebidamente de ella. En el primer caso debía pagar al propietario el duplo del valor de la cosa, y éste, las mejoras al comprador; en el segundo, debía restituir la cosa al nuevo propietario, y el precio, al comprador».

Para Merea <sup>255</sup>, la *Lex Visigothorum* toma como modelo el fragmento del *Código de Eurico*, pero variando profundamente el contenido y alcance del mismo.

*Cosa ajena.*—Las cosas, en general, en el Derecho visigodo, sólo las puede vender su legítimo propietario y no tiene validez la venta de cosa ajena <sup>256</sup>. Si se vende una cosa ajena, mejor dicho, si se realiza un acuerdo, pretendiendo vender cosas que no

254. A. GARCÍA GALLO: *Nacionalidad y territorialidad del derecho en la época visigoda*, en AHDE, XIII, 168-264, ver pág. 221.

255. P. MEREÁ: *Ob. cit.*, pág. 230.

256. *Código de Eurico*, 289 (= L. Vis., V, 4, 8). Quoties de vindita re contentio commovetur, si alienam fuisse constiterti, nullum domino praeiudicium comparetur. Et domino qui vendere aliena praesumserit duplum cogatur exsolvere, nihilominus emptori quod accepit praetium redditurus: et quidquid ad comparate rei profectum studio suae utilitatis emptor adiecerit, a locorum iudicibus estimetur, et ei qui laborasse cognoscitur, a venditore iuris alieni satisfactio iusta reddatur.



son del vendedor, tanto el *Código de Eurico*, como la *Lex Visigothorum*, prescriben la nulidad de la venta, al declarar incólu-  
mes los derechos del verdadero propietario, pues la cosa sigue  
perteneciendo a su dueño. Se establece la pena de duplo a favor  
del propietario y se define la responsabilidad del vendedor para  
con el comprador, al cual tiene que devolverle el precio que en-  
tregó, quedando libre de pena el comprador. Ervigio agrega  
que el vendedor tendrá que satisfacer la parte correspondiente  
fijada en la cláusula penal inserta en la escritura. Además, pesa  
sobre el vendedor no propietario la indemnización al comprador  
por las mejoras accesiones y labores que hubiere realizado en la  
cosa comprada. Esta indemnización, que consiste, generalmente,  
en una cantidad de dinero, han de determinarla o estimarla los  
jueces. Este principio lo hace extensivo Leovigildo a todas las  
cosas y a los animales salvajes.

Hay que hacer notar, con Merca<sup>257</sup>, una diferencia de la *Lex Visigothorum* con el *Código de Eurico*; dice este último: *Nullum dominum praeiudicium comparetur* y la *Lex Visigothorum*: *Nullum emptori praeiudicium fieri poterit*; de esta diferencia podría deducirse la intención, por parte del legislador, de dar protección al comprador frente a la reivindicación ejercitada por el propietario; pero no se confirma este indicio, ya que más adelante se lee: *emptori tamen quod accepit pretium redditurus*, que claramente da a entender el haberse realizado la evicción de la cosa vendida. La única razón que podría motivar este cambio del redactor de la *Lex* sería un deseo del legislador de declarar irresponsable al comprador.

Para García Gallo<sup>258</sup>, el alcance de la responsabilidad del vendedor es idéntico al del Derecho germánico: pago del duplo al dueño de la cosa, devolución del precio al comprador y pago de las mejoras hechas por éste en la cosa.

Señala Schwerin que los Derechos germánicos disponen la imposición de una multa al vendedor que vendió ilegítimamente la cosa en favor del propietario, y, en cuanto al comprador, se presenta la alternativa de devolverle el precio que entregó o un ob-

257. P. MEREA: *Ob. cit.*, pág. 227. nota 17.

258. A. GARCÍA GALLO: *Ob. cit.*, pág. 209.

jeto de la misma clase y calidad que el que le vendió. Es decir, se da en el Derecho germánico la doble prestación a propietario y comprador que hemos visto en el Derecho visigodo; pero nos encontramos con que en el Derecho visigodo la multa o indemnización que el vendedor ilegítimo tiene que abonar al propietario de la cosa viene determinada en función del precio: el duplo, dato que nos revela la influencia romana. Sin embargo, hay también otra diferencia con el Derecho romano, que consiste en que esta multa del duplo la percibe el comprador como consecuencia necesaria de la *mancipatio*. Pero como en las provincias romanas no puede haber *mancipatio*, de ahí es que este principio no tendría aplicación en ellas. Todo ello nos lleva a admitir, como más probable, que el Derecho visigodo, en cuanto a este punto, está inspirado en el *Derecho romano vulgar* de las provincias. Aunque contamos con el argumento en contra de que la *Interpretatio de las Sentencias* de Paulo, siga en este punto al Derecho romano clásico y determine que el duplo corresponde al comprador.

También señala Schwerin que los capítulos 289 y 290 del *Código de Eurico* no pueden haber estado juntos en el texto originario, ya que ambos textos hacen referencia a la indemnización al comprador; pero se diferencian en que en uno se ordena que le sea devuelto el precio y en el otro que se le abone el duplo. La diferencia es mayor que la observada por Schwerin, pues al tratar de la venta de cosa ajena, en general, caso del capítulo 289, como hemos visto, se señala el duplo en favor del propietario y devolución del precio al comprador. En cambio, en la venta de hombre libre como siervo, caso del apartado 290, se dispone que el libre que ha sido vendido perciba el precio o un esclavo, y el duplo, el comprador <sup>259</sup>.

*Precio.* — No encontramos en las fuentes ningún precepto acerca de la naturaleza del precio, parece ser que lo general es que fuera en dinero.

---

259. Sobre el cap. 289 del *Código de Eurico* y *Lex Visigothorum*, V. 4. 8, puede verse P. MEREA, *Estudios de Derecho Hispanico Medieval*. I. página 5 y ss.

Entre los requisitos que tienen que reunir el precio en el Derecho visigodo está el de que sea verdadero, como vimos al estudiar la compra de un siervo con fondos de su peculio, sin que lo sepa su señor. En este caso, la venta es nula porque el propietario no recibe un precio verdadero.

Lo normal es que el precio sea al contado; pero, además de esta modalidad, conocen las fuentes el precio aplazado <sup>260</sup>.

*Laesio enormis*.—Estudiamos este apartado juntamente con el precio, aunque podríamos hacerlo como una de las causas de rescisión del contrato, porque es el cauce por el que se va introduciendo el requisito de justo.

En cuanto a la *laesio enormis* en el Derecho visigodo tenemos que señalar una evolución. Mientras el *Código de Eurico* <sup>261</sup> determina que no se puede rescindir la venta por el hecho de que el vendedor manifieste que vendió bienes, esclavos o animales por un precio vil. En una ley de Recesvinto vemos cómo se van abriendo paso las concesiones de ciertas consecuencias a la *laesio enormis*. En esta ley se dispone que si el contrato de compraventa se hizo mediando fraude contra la voluntad del vendedor y el precio entregado es inferior al que realmente tenía el objeto, el comprador queda obligado a abonar al vendedor el duplo de la diferencia <sup>262</sup>.

*Pago parcial*.—Encontramos su admisión en el capítulo 296 del *Código de Eurico* (= L., Vis., V, 4, 5), que dice así: *Si pars praetii data est, pars promissa, non propter hec vindictio facta rumpatur; sed si emtor ad placitum tempus non exhibuerit praetii relinquam portionem, pro parte, quam debet, solvat usuras; nisi hoc forte convenerit, ut res vendita reformetur*. Cuando en el momento de realizar la venta se entrega parte del precio, ésta es firme y no puede anularse. En cuanto al resto del precio

260. *Código de Eurico*, 296 (= L., Vis., V, 4, 5).

261. *Código de Eurico*, 294. *Venditionis haec forma servetur, ut, seu res seu mancipia seu quolibet animalium genus venditur, nemo propterea firmitatem venditionis inrumpat, quod dicet, rem vili praetio vendidisse.*

262. *Lex Visigothorum*, V, 4, 6. *Si in contractu venditionis minus pretium datum fuerit, et per fraudem aut etiam contra voluntatem vendentis amplius datum pretium nuntietur, quantum de iusto pretio fraudatum est, tantum duplum emtor restituat venditori.*

el comprador tiene que hacer promesa de abonarlo, dentro de un plazo determinado. Si el comprador no comparece y hace efectivo el resto del precio en el plazo que prometió, no por ello puede anularse la venta, a no ser que así lo hubieran acordado comprador y vendedor, sino que el vendedor puede exigir al comprador la cantidad que dejó de abonar, además de los intereses correspondientes.

Este precepto es estudiado por Merea<sup>263</sup>, refutando a otros autores.

Tanto Gierke como Schröder, aunque entre ellos no están de acuerdo en cuanto al significado jurídico de este texto, sin embargo coinciden al enfocar este capítulo desde el punto de vista de la evolución general del Derecho germánico de obligaciones.

Gierke, dentro siempre de su criterio de la existencia de contratos reales, cree que el comprador viene obligado a entregar el resto del precio desde el momento en que el vendedor le hace entrega de la cosa vendida. Schröder, por el contrario, cree que es necesario para que el comprador quede obligado a entregar el precio, el haber efectuado una promesa formal, *wadia io*, y, en caso contrario, el vendedor puede exigirle la restitución de la cosa. Ambas hipótesis son rechazadas por Merea<sup>264</sup>, lo mismo que la posición de Gierke.

Ve en este capítulo el autor portugués<sup>265</sup> un caso parecido al del capítulo 286; pero en el que el precio no se entregó íntegramente, siendo la solución adoptada por el legislador la lógica, dentro de la dirección del Derecho romano postclásico.

La venta, tanto en este caso como en el del capítulo 285, sólo produce sus efectos desde el momento en que se efectúa la entrega de un precio, aunque sólo sea parcial, como en el caso que analizamos. Ahora bien, como el vendedor no ha recibido íntegra la contraprestación, respecto a la parte de precio que le restó por entregar el comprador, le corresponde un derecho de crédito. Derecho de crédito que jamás faculta al vendedor para anular la venta por falta de pago y exigir la devolución de la cosa

263. P. MEREIA: *Ob. cit.*, págs. 92-94.

264. P. MEREIA: *Ob. cit.*, págs. 92-93.

265. P. MEREIA: *Ob. cit.*, págs. 93-94.

vendida. Pues únicamente en el caso de que el comprador no complete el pago dentro del plazo establecido podría anularse la venta si así lo hubieran acordado previamente comprador y vendedor.

A esta cláusula, que es la misma que la que en Derecho romano se conoce con el nombre de *lex commissoria*, hacen referencia las últimas palabras del fragmento *ut res vendita reformatur* que como indica Merea <sup>266</sup>, debe traducirse «que la cosa vendida no sea restituída», es decir, que por lo que respecta a la parte de precio, cuya entrega fué aplazada, todo se realiza de acuerdo con las reglas clásicas de Derecho romano.

Admite Merea <sup>267</sup> la probabilidad de otra solución, que consiste en hacer depender la transferencia de la propiedad del momento en que se realice la entrega total del precio, lo que equivaldría a reconocer al vendedor la facultad de reclamar al comprador, en cualquier momento, la cosa vendida, ya que sigue siendo suya. Pero rechaza esta solución, ya que debía distar mucho de la concepción de la jurisprudencia de la época post-clásica, pues al menos en una *Interpretatio* de las *Sentencias* de Paulo se demuestra la equiparación del pago parcial, al pago total. El legislador visigodo, siguiendo esta dirección, no dejó lugar a dudas.

En cuanto a la parte del precio que quedó por pagar tiene el vendedor derecho a los intereses correspondientes, *usurae*, pero se diferencia del *Derecho romano vulgar*, en opinión de Merea <sup>268</sup>, en que parece que únicamente tiene que pagar los derechos de mora.

*Arras*.—Es muy interesante el caso en que medie la entrega de una cierta cantidad de dinero en concepto de arras. Hay que ver si el arra tiene una importancia esencial, es decir, si constituye un elemento esencial o simplemente accidental y qué efectos produce su entrega.

El estudio de las arras dentro del Derecho visigodo es de

---

266. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 93.

267. P. MERA: *Ob. cit.*, págs. 93-94.

268. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 94.

gran interés, debido a las peculiaridades que presentan. Todo ello ha dado lugar a una serie de trabajos.

Procuraremos condensar, bajo este epígrafe, las conclusiones que consideramos más valiosas.

Dice el capítulo 297 del *Código de Eurico*: *Qui arras pro quacumque acceperit re, pretium cogatur implere, quod placuit. Emptor vero, si non occurrerit ad diem constitutum, arras tantummodo recipiat, quas dedit, et res definita non valeat.* El primer problema que se presenta respecto a este capítulo es el de su redacción, la fijación del texto, ya que el manuscrito no nos transmite el capítulo completo.

Una traducción literal del primer párrafo, tal como lo reconstruye Zeumer *qui arras pro quacumque acceperit re, pretium cogatur implere quood placuit*, nos llevaría a un contrasentido: que el que recibió arras por alguna cosa sea obligado a completar el precio convenido. ¿Cómo es posible obligar a completar el precio al vendedor? Esto lleva, y con razón, a Merea<sup>260</sup> a afirmar que el capítulo está mal redactado; error que no atribuye a una copia defectuosa, sino al mismo original, al propio legislador y para explicarlo emite la siguiente hipótesis: «explica-se tal vez por un equivoco, resultando de o autor ter-presentes, ou na memoria, textos latinos em que esta expressao figurasse, mas aplicada, como é lógico, ao comprador», y como ejemplo de estos textos latinos, cita en la nota 32 el de la *Lex Romana Burgundionum*, XXXV, 6, que utiliza *pretium impleturus* para determinar que el comprador debe pagar el resto del precio después de recibida el arra. Aunque la *Lex Romana Burgundionum* es posterior al *Código de Eurico*, sirve para darnos a conocer que era frecuente la expresión *pretium implere*.

Esta hipótesis de Merea, que sólo emite como probable, nos parece sumamente ingeniosa, pero ha tenido que recurrir su autor a un artificio como lo es el suponer que el redactor se equivocó por tener en la memoria otros textos que empleaban la frase *pretium implere*.

En cambio, nos parece más aceptable, aunque siempre den-

260. P. MEREA: *Ob. cit.*, pág. 95.

tro del campo de lo probable, la tesis de Schwerin <sup>270</sup>. Este autor alemán cree que al reconstruir Zeumer los fragmentos del *Código de Eurico*, concretamente el 297, de la frase debatida *praetium implere*, sólo se conservaba *...tium implere*, que Zeumer completó con *prae*, y que según Schwerin, debía haberlo hecho con *nego*, lo que nos daría la frase *negotium implere*, que daría pleno y racional sentido al capítulo. Esta reconstrucción ya había sido propuesta por Lorenzo de Padilla <sup>271</sup>. Y es más, Zeumer ha utilizado para su reconstrucción la *Antiqua emendata* V, 4, 4, de la *Lex Visigothorum* y la *Lex Baiuvariorum* XVI, 10. El primero de estos textos no utiliza la palabra *pretium*, sino *id*, que lo mismo podía hacer referencia a *negotium* y que tiene pleno sentido dentro de su frase y la *Lex Baiuvariorum*, si bien utiliza la frase *pretium implere*, pero se refiere claramente al comprador y no al vendedor, ya que sustituye *qui arras acceperit* del Código euriciano por *qui arras dederit*. Es decir, que los argumentos que Merea utiliza para rebatir a Schwerin, creemos que pueden tener un efecto contrario.

También se han propuesto otras modificaciones en el texto para darles un sentido claro, pero no tienen fundamento y pueden descartarse fácilmente <sup>272</sup>.

Por último, vamos a analizar la opinión de aquellos autores que parten de la consideración del texto tal como se nos presenta.

En primer lugar, tenemos la de aquellos autores que consideran el contenido del texto de Eurico como una expresión del arra primitiva de los germanos. Como iniciador de esta co-

270. VON SCHWERIN: *Ob. cit.*, págs. 53-54.

271. Ver M. TORRES LÓPEZ: *Lecciones de Historia del Derecho Español*, vol. I, 2.ª edición, Salamanca, 1935, pág. 117.

RIAZA y GARCÍA GALLO: *Manual de Historia del Derecho Español*, Madrid, 1935, pág. 678.

272. MEREJA cita como una de las opiniones más seguidas la que propone *arras non recipiat et res valeat*, que, como indica MEREJA, dice precisamente lo contrario que el *Código de Eurico*. Y otra opinión, seguida, entre otros, por el portugués AMARAL, es la que propone *arras non recipiat et res non valeat*. Estas hipótesis quedan plenamente rechazadas al cotejarse con la *antiqua emendata* correspondiente al *Código de Eurico*.

riente cita Merea a Heusler<sup>273</sup>, el cual, tomando como punto de partida la *antiqua emendata* de la *Lex Visigothorum* construye una tesis ingeniosa en la que considera que el arra es un caso de *launegild*. La opinión de Heusler es que el vendedor no está obligado por el simple acuerdo a entregar la cosa vendida, pero desde el momento en que acepta el arra renuncia a la facultad de disponer libremente de su objeto hasta el día convenido para completar el pago. Señala Merea<sup>274</sup> que con mayor o menor fidelidad otros muchos autores siguen a Heusler<sup>275</sup>, si bien se expresan de otra forma, y cita a Gierke, que dice que el vendedor queda verdaderamente obligado por la aceptación del arra<sup>276</sup>.

La opinión más generalizada es la que ve en el *Código de Eurico* la expresión de la concepción primitiva del arra germánica, por lo cual no queda obligado el comprador, el cual puede desistir libremente y se le devuelve el arra. Esta es la aclaración que Gierke atribuye a Heusler y que después de la opinión unánime de Zeumer y Schröder pasó a ser irrefutable<sup>277</sup>.

Reconoce Merea la firmeza de los argumentos aducidos por Heusler y, sin embargo, le extraña que no se llegue al mismo resultado en ninguna otra fuente germánica y sí precisamente en el *Código de Eurico*, que dentro de las fuentes germánicas es la más rica en matices romanos. «Quer na *Lex Baiuvariorum* quer no direito germanico posterior, a regra é que a entrega da arra vincula o comprador, o que generalmente se procura explicar dizendo que a arra incorporou em si a função da *wadia*»<sup>278</sup>.

En la misma dirección cita Merea a Stobbe, que, con anterior-

273. HEUSLER: *Institutionen des deutschen Privatrechts*. Leipzig, 1885-1886, I, págs. 84-85, y II, pág. 253.

274. P. MEREÁ: *Ob. cit.*, págs. 96-97.

275. P. MEREÁ: *Ob. cit.*, pág. 97.

276. Cita MEREÁ en nota 40 la opinión en contra de VON AMIRA, ZRG, pág. 499 (al que replicó GIERKE, *Privatrecht*, III, pág. 335 y ss.). Y como opinión concordante con la de AMIRA, la de HÜBNER, pág. 535, que traza una doctrina intermedia entre la de HEUSLER y GIERKE.

277. P. MEREÁ: *Ob. cit.*, pág. 97.

278. P. MEREÁ: *Ob. cit.*, pág. 98.



ridad a Heusler, seguía en cuanto a la función germánica del arra, Ricardo Sohn (arra = precio simbólico), con lo cual tomaba un nuevo significado el texto visigótico. Así puede verse en el fragmento de la obra del mismo <sup>279</sup>, que Merea reproduce de una traducción hecha del original por Esmein <sup>280</sup>: «Seion moi, la loi, après avoir établi cete première regle que par l'arra le contrat est parfait, poursuit en indiquant quelles sont les consequences de la mora de l'acheteur: s'il ne paye pas le prix au terme fixé, le vendeur peut se retirer du contrat, mais cette faculté ne lui est accordée que s'il restitue la somme reçue; s'il garde l'arra, il ne peut que demander l'exécution du contrat.»

Expone a continuación Merea la doctrina de Ernesto Mayer <sup>281</sup>. Parte Mayer de la fijación del texto que según él se conserva directamente en el *Código de Eurico* y en la *Lex Visigothorum* y en la legislación bávara. Observa la discrepancia de los textos al plantearse el caso de entrega de un arra, pero, sin embargo, deduce que en todos ellos se determina que el comprador que entrega un arra se obliga al pago del precio convenido y no puede, por tanto, desistir; pero en caso de incumplimiento, según algunos textos <sup>282</sup>, puede el vendedor devolver el arra y desistir de la compraventa; según otros textos, pierde el comprador el arra y además sigue sujeto al pago del precio estipulado <sup>283</sup>. No ve Mayer diferencia alguna entre ambos textos, sino que para él son fragmentos diferentes de un gran conjunto conexo. Y combinando la ley visigótica y la bávara resulta que se concede al vendedor que no incurrió en responsabilidad, en caso de negligencia del comprador, la posibilidad de elegir entre el desistimiento de la compraventa, devolviendo

<sup>279</sup>. *Reurecht a. Vertragschluss*, ARG, XIII, pág. 224.

<sup>280</sup>. En un trabajo de este autor sobre los contratos en el antiguo derecho francés, publicado en NRHD, IV, 1888, pág. 668, y que no nos ha sido posible ver.

<sup>281</sup>. *Des altspanische Obligationenrecht in seinen Grundzügen*, aparecido en 1920-1921 en la «*Zeitschrift für vergleichende Rechtswissenschaft*», pág. 48 y ss. Nosotros seguimos la versión española, pág. 26 y ss.

<sup>282</sup> *Código de Eurico*, 297 (= *L. Vis.*, V, 4, 4).

<sup>283</sup>. Cita *Lex Baiuvariorum*, XVI, 10.

las arras, o exigir al comprador que cumpla lo estipulado y se apropia del arra como castigo por su negligencia.

La teoría de Mayer es poco clara y tiene algunos errores.

En primer lugar parte equivocadamente del supuesto de considerar las fuentes visigodas, *Código de Eurico* y *Lex Visigothorum*, como un todo conexo con la ley bávara. Está bien cuando señala la discrepancia, las variantes, de estas fuentes al plantearse el problema del arra, pero se equivoca al deducir que «en todos ellos se determina que el comprador que entrega un arra se obliga al cumplimiento de lo pactado, es decir, al pago del precio convenido, y no puede, por tanto, desistir», cita efectivamente la *Lex Baiuvarum* XVI, 10, para justificar su aserto, y si bien es cierto que ésta es la doctrina de esta fuente, no lo es menos que ella difiere por completo de las fuentes visigóticas, los fragmentos 296 del *Código de Eurico* y *Lex Visigothorum*, V, 4, 4. Por ello, en realidad, no nos es útil el estudio de Mayer, ya que principalmente lo hace en torno a la ley bávara.

Considera Merea <sup>284</sup> que no es necesario recurrir a ciertas prácticas orientales. Admite lo complicado del problema, pero no ve en el precepto visigodo sobre el arra ningún vestigio germánico y sí, más probable, de *Derecho romano vulgar*.

Nos parece acertada la observación de Merea <sup>285</sup> de que no hay que perder de vista que el legislador visigodo no se propuso tratar a fondo el problema de las arras, sino simplemente determinar las obligaciones del vendedor cuando recibe un arra.

Merea estima que en la primera parte del capítulo 297 del Código de Eurico no se presenta el arra como un *argumentum emptionis et venditionis*, sino como un elemento formal del contrato. La explicación está en la importancia vital de la prueba en el *Derecho romano vulgar*, que llega a convertirse en el punto crucial del contrato.

De todo ello deduce que, junto con la concepción vulgar de la compraventa, como «acto sintético», ciertos vestigios de una venta de efectos puramente obligacionales, derivada del contrato consensual romano, que quedaba confirmada desde el mismo

284. P. MERA: *Ob. cit.*, págs. 100-101.

285. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 101.

momento en que las partes firmaban una escritura o se entregaban un arra <sup>286</sup>.

En el segundo párrafo del capítulo 297 se plantea el caso del comprador que no acude a completar el precio en el plazo estipulado. Como dice Merea <sup>287</sup>, el hecho de que el comprador no completara el pago, dentro de los principios clásicos romanos, no quedaba liberado de su obligación, pero el legislador visigodo optó por la solución contraria, más razonable, y probablemente por la influencia de la práctica de la *lex commissoria*.

En resumen opina Merea que no se trata de una regulación completa, pero que en su totalidad no dejó de ser coherente.

*Carta.*—No se han conservado los capítulos correspondientes del *Código de Eurico*, y tenemos que utilizar exclusivamente la *Lex Visigothorum*. Según los preceptos de este Código, en los contratos predomina la forma escrita, y así, en una ley de Chindasvinto, se da preferencia a la prueba escrita sobre la testifical: *Quotiens aliut testis loquitur, quam ea scriptura continet, in que ipse suscripsisse dinoscitur, quamvis scripture textum diversa verborum sit a testibus impugnatio, scripture tamen potius constat esse esse credendum. Quod si testes dixerint ea, que offertur, scriptura minime roborasse, probator eius probare debet utrum ab eisdem testibus scriptura fuisse roborata constiterit* <sup>288</sup>, y en otra de Egica: *Cum sive sint verba sive scripturarum quedam indicia, que tamen vera esse oporteat adque simplicia, per que unu in alterius cognitionem, transferat notitiam suam, novellis nunc agitur argumentis, ut in donstionibus vel transhacionibus scripturarum pronta videatur quorundam donatorum voluntas; que tamen testibus alius alliget occulte, quam quod per scripture seriem noscitur definisse* <sup>289</sup>.

Sin embargo, el hecho de que se prefiera la prueba escrita a la testifical no quiere decir que no siga admitiéndose ésta,

286. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 102.

287. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 102.

288. *Lex. Visigothorum*, II, 5. 3.

289. *Lex. Visigothorum*, II. 5. 18.

pues, por lo menos, en el caso de venta se admite que ésta se celebre ante testigos <sup>290</sup>.

*Requisitos que han de reunir los documentos.*—Entre los requisitos que se exigen en el Derecho visigodo para la redacción de documentos, en los que se hacen constar contratos, hay unos que se refieren a la forma y otros al fondo.

*En cuanto a la forma.*—En primer lugar nos ocupamos de los datos que con carácter esencial se han de consignar en los documentos: en primer lugar, la data, fecha, día y año, *Pacta vel placita, que per scripturam iustissime hac legitime facta sunt dummodo in his dies sit evidenter egressus, nullatenus immutari permittimus* <sup>291</sup>. El hecho de que esta *Antiqua* se encuentre también en la *Lex Baiuvariorum* demuestra que perteneció al *Código de Eurico*, siendo de los fragmentos perdidos <sup>292</sup>. La procedencia de este precepto es claramente romana, aunque no hay ninguna ley anterior que establezca de una manera expresa el mismo requisito; sin embargo, tanto las leyes romanas como los escritos de los jurisconsultos lo presuponen, como se ha podido demostrar con los documentos conservados del siglo I.

Otro de los requisitos de forma es el referente a la firma y signo de los otorgantes y testigos, que se introduce por una ley de Chindasvinto <sup>293</sup> que recoge Recesvinto: *Scripture, que diem et annum habuerit evidenter expressum adque secundum legis ordinem conscripse noscuntur, seu conditoris vel testium fuerint signis aut suscriptionibus roborate omni habeantur stabiles firmitate*. Nos llama la atención la disyuntiva *seu conditoris vel testium*, pues, según parece deducirse de las adiciones que Ervigio hizo a este texto de Chindasvinto, más bien habría que darle un sentido copulativo al *vel*, ya que parece deducirse del texto que la firma del *conditor* es indispensable. Precisamente dado por supuesto, como principio general, esta exigencia de la firma del *conditor*, establece una excepción en el caso de que

290. Cif. *Código de Eurico*, 286 y *Lex Visigothorum*, V. 4. 3 citados y estudiados en el concepto y naturaleza de la compraventa.

291. *Lex Visigothorum*, II. 5. 2.

292. K. ZEUMER: *Ob. cit.*, pág. 199.

293. *Lex Visigothorum*, II. 5. 1.

por enfermedad no pudiera hacerlo, y es que la escritura en este caso tiene validez sólo con que la firma y signo del *conditor* o la de varios testigos rogados, con la condición de que si sana el otorgante tendrá que confirmar con su propia mano la escritura, y si no sana y muere, es necesaria una nueva confirmación de los testigos, en el plazo de seis meses.

Hay otros requisitos referentes a la condición social del otorgante; en primer lugar, la ingenuidad. Dispone una ley de Chindasvinto que los esclavos no pueden pactar por escrito sino es con la confirmación posterior del dueño <sup>294</sup>: *Et honestas hoc habet, et iustitia hoc adfirmat, ut que servi non iubentibus dominis suis seu per scripturam paciscuntur sive per testem definiunt, nulli firme robore penitus habeantur*. Este precepto no modifica la autorización que había hecho Chindasvinto <sup>295</sup> para que pudieran vender los bienes muebles de su propio peculio, cuando para ello no fuera necesario la redacción de la correspondiente escritura o la presencia de testigos.

En cuanto a los requisitos referentes al fondo, tenemos en primer lugar, que no pueden ser objeto las cosas torpes y las ilícitas, según dispone Chindasvinto: *De turpis et illicitis rebus inter quascumque personas, sicut nullum pactum aut mandatum vel placitum, ita nec damnum seu quamcumque definitionem ex omnibus nullo tempore decernimus posse valere* <sup>296</sup>.

En opinión de Zeumer <sup>297</sup>, Chindasvinto recoge en este precepto principios romanos, en el cual no se admite la validez de aquellos contratos, cuyo contenido sea contrario a la moral o a la ley. Desde luego encontramos textos con el mismo sentido o parecido; principalmente dos: uno de la *Lex Romana Visigothorum* <sup>298</sup> y otro del *Digesto* <sup>299</sup>. De todas formas, es difícil declarar su exacta procedencia, pero sí nos permite deducir con Zeumer la existencia de una *Antiqua* aplicada por Chindasvinto.

Otro de los requisitos para la validez del documento es que

294. *Lex. Visigothorum*, II, 5, 6.

295. *Lex. Visigothorum*, V, 4, 13. Ver *Elemento personal*, págs. 98-100.

296. *Lex. Visigothorum*, II, 5, 7.

297. K. ZEUMER: *Ob. cit.*, pág. 202.

298. *Interpretatio de las Sentencias de Paulo*, I, 1, 2.

299. *Digesto*, II, 14, 27, 4.

no haya sido realizado por la fuerza o por amenazas <sup>300</sup>: *Pactum, quod per vim extorserit persona potentior vel inferior, sive placita vel reliquas scripturas, id est, si ille, qui paciscitur, aut in custodia mittitur aut sub gladio mortem forte timuerit, aut ne penas quascumque vel ingnomia patiatur, vel certe si aliquam iniuriam passus fuerit, huiusmodi pactio vel scriptura quelibet nullam habeat firmitatem*. Probablemente este principio sería tomado del *Código de Eurico*, ya que en él encontramos concretamente una disposición sobre la venta: capítulo 286: *Venditio si fuerit violenter extorta, id est per metu mortis aut per custodiam, nulla valeat ratione*, que después recoge casi literalmente la *Lex Baiuvariorum* XVI, 2, aunque en forma más reducida que en la *Antigua* de la *Lex Visigothorum*, V, 4, 3.

Los casos concretos de miedo son reducidos en el Derecho visigodo; así nos explica *per metum mortis aut per custodiam*, y en la *Antigua* se especifica más: *si ille qui paciscitur, aut in custodiam mittitur aut sub gladio mortem forte timuerit aut ne penas quascumque vel ignominia patiatur vel certe si aliquam iniuriam passus fuerit...*, *pactio... nullam habeat firmitatem*. Estos dos textos destacan el temor producido por amenazas de muerte y prisión. El primero es bastante frecuente en el Derecho romano, pues constituye el caso principal del *metus iustus* <sup>301</sup>, y por lo menos como coacción reconocen las fuentes romanas la privación de libertad <sup>302</sup>. En general, el contenido de este precepto puede hallar un paralelo en el Derecho romano de las distintas épocas.

*Responsabilidad por evicción*.—Encontramos una ley en el Derecho visigodo: *Nullus quecumque repetentem ac obiectione suspendat, ut dicat idcirco se non posee de negotio conveniri, quia ille, qui pulsat, causam cum eius auctorem non dixerit nec eum aliqua repetitione pulcaverit, excepto si legum tempora obviare monstraverit* <sup>303</sup>, que es, sin duda, en opinión de Zeumer,

300. *Lex Visigothorum*, II, 5, 9.

301. *Cod. Just.*, II, 19, 620, 4. *Dig.*, IV, 2, 3, 1; 7 pár. 1.

302. Paulo en *Sententiae*, I, 7, 8-10; *Digesto*, IV, 2, 22; *Idem*, XLVIII, 65.

303. *Lex Visigothorum*, II, 2, 1.

una *Antiqua*, que dispone: La prohibición de alegar como excepción por parte del demandado el hecho de que el demandante no se haya dirigido antes contra su *auctor*. Para Zeumer<sup>304</sup>, la disposición va encaminada a desterrar un precepto procesal germánico, con objeto de dejar abierto el camino al Derecho procesal romano. De la redacción de este precepto se deduce claramente la existencia de una práctica, en la cual antes de demandar al poseedor de algún objeto, había que proceder contra el que se la había transferido.

Tanto en el Derecho romano como en el Derecho germánico, el *auctor* respondía por el que adquiría, por su comprador, era su garante<sup>305</sup>. Su responsabilidad se manifestaba, sin embargo, de distinta manera en el proceso germánico que en el romano. En éste, el que había adquirido una cosa de otro tenía que defenderla él mismo contra cualquier demanda, pero debía denunciar *litem* a su *auctor* para darle la posibilidad de entrar en la defensa, ya que él tenía mejor conocimiento de causa y además estaba interesado en el resultado del proceso, toda vez que había comprometido su responsabilidad ante toda posibilidad de evicción. No obstante, su admisión en el proceso era algo absolutamente accesorio, si es que el demandado no le hacía *procurator in rem suam*.

Pero en el proceso germánico todo el que posee un objeto por haberlo adquirido de un tercero, al ser demandado por él, tenía que presentar al que se la vendió como su *auctor* para que él mismo la defendiera. El demandado no podía, en ningún caso, defender normalmente la cosa en lugar de su *auctor*. Debía *auctorem dare* y no *loco auctoris stare*<sup>306</sup>. Así el demandado quedaba por completo fuera del proceso.

Para el autor de la *Antiqua*, de formación romanista, el hecho de que el demandado quedara en segundo término le parecía una dilación del proceso, intolerable a todas luces, o bien, una manera de proteger al demandante. Incluso en la misma forma de redactar la ley se ve claramente el desconocimiento del

304. K. ZEUMER: *Ob. cit.*, pág. 175.

305. K. ZEUMER: *Ob. cit.*, pág. 175.

306. Cf. BRUNNER: *Deutsche Rechtsgeschichte*, II, pág. 515 y ss.

proceso germánico, ya que, según ésta, se ve que deducía que el demandado se oponía a la admisión de la demanda, al alegar que el demandante no se había dirigido contra su *auctor*. Puede que le indujera a ello algún caso concreto en que el demandado contestara a la demanda, a la manera germánica, como excepción *quia auctorem habeo*. Sólo subsiste la relación de demandado y *auctor*, cuando el poseedor lo es ya por un tiempo suficiente para usucapir el objeto. Pero ello no implica, en modo alguno, que el demandado quede libre, por la simple garantía del fiador, sino que tiene que rechazar la demanda con la ayuda del fiador, oponiendo la excepción de prescripción. La dirección germánica, no obstante, subsiste en la práctica, y después la veremos florecer en nuestros fueros municipales.



## TERCERA PARTE

### DERECHO MEDIEVAL ESPAÑOL.

#### CONCEPTO Y NATURALEZA

Unicamente encontramos una definición de la compraventa en el *Fuero Real* <sup>307</sup>, donde, al tratar de diferenciar esta institución de la permuta, se dice: *do quier que se da cosa cualquier por dineros, es vendida*. Por lo general, salvo en escasos cuerpos legales, por ejemplo, el *Fuero de Cuenca*, no se le designa con el nombre de compra-venta, *emptio-venditio*, expresión típica de las fuentes romanas, sino que lo más frecuente es que en los textos medievales, tanto legales como de aplicación del Derecho reciba simplemente el nombre de *venditio* <sup>308</sup>, *vendida* <sup>309</sup>, *venta* <sup>310</sup> o *vendimiento* <sup>311</sup>, y algunas, generalmente las menos, *compra*, sobre todo, cuando se hace referencia a alguna consecuencia específica del comprador o cuando ésta trata de justificar la pro-

---

307. *Fuero Real*, III, 2, 1. *De los cambios o troques*. Los cambios son tan allegados a las vendidas, que, a duras, se entiende en muchos de lugares si es vendida, o si es cambio: y esto facemos entender, quando es vendida, o quando es cambio: ca si alguno da a otro cavallo por cavallo, o por mula, o da otra cosa qualquier por otra cosa que no diese dineros, esto es cambio, e no es vendida: mas doquier que se dé cosa cualquier por dineros, es vendida; y este es el departimiento entre la vendida y el cambio: é porque dudarien algunos si es cambio, o vendida, quando se da de la una parte heredad, ó otra cosa cualquier, o fueren avenidos en el cambio, sea fecho de guisa que cada uno reciba aquello en que amos fueren avenidos: é si el uno dellos no quisiere esta en ello, el cambio sea desfecho sin pena, si no fuere en el pleyto pena puesta, o al otro vino algun daño por razon del cambio.

308. Documentos de aplicación y *Observancias del Reino de Aragón*.

309. *Fuero Real. Fuero de Alcalá*, 68.

310. *Fuero de Jaca*.

311. *Fuero de Teruel*.

piedad de un objeto adquirido. También hay algunos documentos que se denominan de compra <sup>312</sup>.

En los *Fueros de la Novenera* <sup>313</sup> se aplica también el concepto de compraventa al cambio de suero por mosto; se trata de un precepto del que hay varias versiones en las fuentes navarro-aragonesas <sup>314</sup>. No extraña este concepto, pues aunque más propiamente esta figura se encuadraría dentro de la permuta, sin embargo, puede equipararse a la venta, cuando el precio que se entrega no es en metálico, sino en especie.

Al tratar de determinar la naturaleza de la compraventa en nuestro Derecho medieval, nos encontramos con el problema central de este trabajo y el más difícil de resolver, dada la complejidad de las fuentes. En primer lugar, la dificultad surge del largo período que comprende, y en segundo, la diversidad de fuentes, algunas de las cuales nos ofrecen varios estratos jurídicos.

Aparentemente, las fuentes nos presentan dos sistemas distintos: el castellano y el aragonés; pero, como veremos, son dos partes o dos aspectos de un mismo sistema.

En el Derecho territorial encontramos una continuidad del Derecho de las épocas anteriores <sup>315</sup>; es decir, de la tendencia iniciada en el *Derecho romano vulgar*, en el Bajo Imperio <sup>316</sup>,

312. Ver nota 534.

313. *Fueros de la Novenera*. 311. *Exemplo*: Un ombre de Cabredo auia VIII fillos et era en el aynno malo et no auia que comer, et compró C carapitos de siero por C carapitos de mosto. Et quando uino el tiempo, peynndró por el mosto al fiador. Despues, aquel qui recibió el siero entendió que era enganado, e no le quiso pagar el mosto. Et clamó li mercé, et non li ualio, et alco se al buen rey don Sancho. Et mandó el buen rey et disso: «Eyll sacó del siero el queso et el fruyto todo, et assi'l dió el siero. Eyll sacó del siero el queso et el fryto todo, et assi'l dió el siero. Eill y todo uaya et ympla el cubo de huvas pisadas, et saque su mosto, et después pague de la primera agoada por el siero.» Esto iudgó el buen rey don Sancho por conseillo de don Beltrán Diera.

314. *Recopilaciones de Fueros Aragoneses*, 79, Ed. de Ramos Loscertales AHDE, II, 1925, pág. 509. *Fueros de Aragón*. Tilander 140 y *Fuero General de Navarra*, I, 1, 2. Ver R. GIBERT: *El Derecho medieval de la Novenera*, AHDE, XXI-XXII, 1951-52, pág. 1197.

315. Ver págs. 339-344.

316. Ver págs. 306-309.

de concebir la compraventa como acto instantáneo, de permuta inmediata del objeto por el precio. Al decir que encontramos en los primeros siglos de la Reconquista una continuidad con las épocas anteriores, incluso más acentuada, no queremos afirmar que el origen de la concepción de la compraventa medieval se encuentre en el Derecho visigodo o en el romano vulgar. Esta afirmación es, en parte, cierta, como veremos en muchos capítulos, respecto a las disposiciones que modulaban la compraventa en el Derecho medieval español; pero no por lo que respecta a la manera de concebir la compraventa, que más bien es fruto de la situación, de las circunstancias políticas, económicas e incluso culturales, en que transcurren los primeros siglos de la Reconquista. Circunstancias que traen como consecuencia el que la compraventa se asemeje a la permuta. Esta tendencia nos la ofrece tan acentuada el Derecho territorial, que incluso el *Fuero Viejo de Castilla* le denomina, en alguna ocasión, cambio, *maguer quel cambio sea fecho*<sup>317</sup>. Es más, en el precepto estudiado del *Fuero Real*, en el que se define la compraventa, tratando de diferenciarla de la permuta, encontramos que los redactores de este cuerpo legal tropiezan con una práctica continuada, en la que de hecho hay poca diferencia entre compraventa y permuta<sup>318</sup>, tan poca, que se confunden, y la necesidad de delimitarlas da lugar a la redacción del precepto; pero hay más, en el *Fuero Real*, a pesar de responder a una mayor preparación técnica, no encuentra otro elemento de diferenciación que el hecho de que una de las partes entrega dinero en lugar de otro objeto, característica de la permuta. Es decir, que para este texto la compraventa no es más que una permuta o cambio de un objeto por dinero

---

317. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 2. Ninguna eredar non se devé vender de noche, nin de dia a puertas cerradas. E la vendida, que ansi fuer fecha, non puede toller suo derecho al pariente, o a quien pertenesce la eredar por racon del patrimonio, o del avoengo, maguer quel cambio sea fecho.

En la nota que colocan a este precepto ASSO y MANUEL en la página 103 dicen: «Es notable que aquí se exprese el contrato de venta y compra con la palabra general de cambio, pues por ella podemos asegurar que aquel contrato era aún en este tiempo entre los nuestros como una especie de éste, según el parecer de los mejores juristas.»

318. RIAZA Y GARCÍA GALLO: *Manual*, pág. 679.

y en manera alguna un negocio jurídico que se perfeccione por el simple acuerdo de voluntades. Claramente se refleja el carácter real de la compraventa.

El *Fuero Viejo de Castilla* es el que mejor nos refleja esta concepción real de la compraventa, ya que en él se hace depender la perfección del contrato de la entrega de la cosa, y así dice <sup>319</sup> que cuando se efectúa la venta de un objeto, ya sea inmueble, mueble o ganados, la venta es plenamente firme y no se puede retraer a partir del momento mismo en que el objeto se entrega al comprador. Y, en otro lugar, al hablar del derecho de tanteo familiar <sup>320</sup>, dispone que este derecho se puede ejercitar, antes de que el vendedor dé *camino de pasada*, es decir, antes de que tenga lugar la entrega efectiva de la heredad, mediante la ceremonia del *apeamiento* <sup>321</sup>. Sin embargo, no es obstáculo alguno para el ejercicio del derecho de tanteo el hecho de que el comprador ya hubiera abonado el precio o que se hubiera suscrito la correspondiente escritura de venta.

319. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 6. Todo ome, que compra de otro bestia, o ropa, o otra cosa mueble cualquier, e da señal por ella, e despues non quier comprir la paga, e quier desfacer la compra, deve perder la señal, que a dada, e deve ser quito. E otrosi, si el que tomó la señal non quisier dar la cosa, que ovo tomada, deve dobrar la señal, e non es más tenudo. Mas despues que la vendida fuer fecha, quier de mueble, quier de rais, e fuer apoderado de ella el comprador, non se puede despues desfacer, e vale al que la compró, e el vendedor non lo puede desfacer.

320. Ver el apartado *Tanteo familiar*, dentro del capítulo *Celebración del contrato*, págs. 157-168.

321. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 3. Todo ome, que vende sus eredit que a de patrimonio, o de avolengo, e vinier otro suo pariente, e dis: yo me la quiero la eredit tanto por tanto, que a mí pertenesce si *camino de pasada* ouier dado el comprador, e pagados los dineros, non la puede auer el pariente; mas si camino non ouier dado el comprador, maguer carta aya fecha o el comprador ouiese pagado a este atal, e viniese el pariente mostrando el auer derecho, e contándolo delante testigos, deve auer la eredit, jurando que para sí la quier la eredit e non para otro ome ninguno: e si el pariente podier venir ante del camino a dar el camino, e los sueldos puede auer la eredit.

En la nota que colocan ASSO y MANUEL a este precepto, en la página 103, sobre la frase *camino de pasada* dicen: «Arras o señal como quieren unos»;

Podríamos sumar más ejemplos sobre la concepción de la compraventa, pero irán apareciendo en los capítulos sucesivos.

Otro grupo de fueros, también castellanos, hacen más hincapié en la entrega del precio como elemento que determina la perfección de la venta<sup>322</sup>. Principalmente, este precepto se encuentra en el *Fuero Real*; pero, en realidad, se trata de una reminiscencia del *Liber Iudiciorum*, que tiene poca fuerza, y, en la práctica, sigue siendo la entrega del objeto la que perfecciona el contrato. Sin embargo, en algunos fueros de la familia de Cuenca, sobre todo, se va abriendo paso una concepción de la compraventa con ciertos efectos obligacionales, sin que por ello se pierda el carácter real de la compraventa. Así, en el *Fuero de Cuenca*<sup>323</sup>, se dispone que después del *contractum* nadie se puede arrepentir. Esto se debe a la mayor perfección técnica y más acentuada influencia romanista que ofrece este Fuero y, en general, todos los que lo toman como modelo. Aquí el término *contractum* no es exactamente equivalente al de contrato, sino que presupone que hay un acuerdo realizado por escrito, sin que medie entrega de arras, o una venta definitiva que no se va a hacer constar por escrito.

En el Derecho aragonés se hace depender la eficacia de la venta de la redacción de la carta: toda venta, después de hecha

pero según el contexto parece que esto significa la entrega de la carta de aceptación, o de otra cosa, con que el comprador ratificaba el contrato. Nosotros entendemos que esta expresión hace referencia a la entrega efectiva de la heredad que se vende, mediante la ceremonia del *apeamiento*. Detenidamente se estudia esta institución típica medieval en el capítulo *Traditio* en págs. 463-470.

322. *Fuero Real*, III, 10, 3. Como toda vendida fecha por escripto debe valer. Toda vendida que fuere fecha por escripto, vala despues que el escripto fuere fecho: qualquier de las partes puedala desfacer ante que el precio sea dado, o parte dellos: y esto si la vendida no fuera fecha por miedo, o por fuerza, no deba valer, ni vala.

323. *Fuero de Cuenca*, XXXII, 3. De ratihabitatione emptionis et uenditionis. Quicumque aliquid uendiderit aut conparauerit uel cambierit, siue sit radix siue mobile, ratur hoc habeatur preter monachis. Ita quod nullus eorum post *contractum* possit penitere,

*Fuero de Bejar*, 991.

*Fuero de Zorita de los Canes*, 688 y 690.

la carta, es firme y tiene validez para siempre <sup>324</sup>. Claro que, aun en estos casos, puede decirse que lo que determina la perfección de la venta es la entrega del objeto, pues lo general es que al redactarse la escritura ya hubiera tenido lugar el cumplimiento de este requisito lo mismo que el del precio, que, generalmente, se hace constar en tiempo pretérito *accepi, accepimus, dedisti, recepi*, en los documentos de aplicación que se conservan. Si no ha precedido la entrega de la cosa, ésta queda subsumida en la redacción de la carta, lo cual convierte a este acto en un momento decisivo en la compraventa, ya que basta con reducir el contrato de enajenación a escritura pública para que el dominio de la cosa enajenada se transfiera al adquirente sin necesidad de acto alguno externo; es decir, que tiene lugar una *traditio per cartam* <sup>325</sup>. Como vemos, lo mismo que en Castilla el elemento que perfecciona la compraventa es la entrega de la cosa, que a veces queda subsumida en la redacción de la correspondiente escritura.

Las cosas que están pendientes de la resolución de un litigio, mientras éste no se resuelva, no se pueden vender <sup>326</sup>. Es interesante esta prohibición, pues es un argumento más para demostrar que la compraventa medieval tiene carácter real y se realiza

---

324. *Fuero de Jaca*, 64. *De uentes*. Tota uenta que se fa ab uertadera carta aya ualor et bona fermeza; mas si alguna uenta se fa forçadamente o a tort et pot estar prouat no aya ua'or.

En este aspecto el *Fuero de Teruel* sigue también al Derecho aragonés.

*Fuero de Teruel*, 99. *De conujnencia*. E todo fecho e conujnencia et empennamiento e uendimiento, despues que la carta fuere fecha, sea firme et estable e por todos tiempos ualedera.

325. *Observancias del Reino de Aragón*, IV, 1.

*De pactis inter emptorem et venditorem*. In Aragonia quilibet potest resilire a venditione, solutis quicumque solid ut in cap. I huius tituli, quos sic intelligitur. Si conventum est super venditione, et sic facta venditio sine traditione, et sine carta, et sine cursore. Si tamen cum carta esset facta, translatum esset dominium in emptorem, et non posset aliqua partium resilire, secundum quos non potest si venditio sit facta cum carta, et cursore mediante; alias secus. Nam in Aragonie in contractibus habitis cum carta, etiam sine traditione transfertur dominium. Idem si sit facta traditio rei venditae: etiam si aliquis de casibus praedictis non intervenerit, non potest resilire.

(Ver detenidamente este punto en el capítulo *Traditio*.)

326. Ver *Venta de cosas en litigio*, págs. 188-191.

mediante la permuta del precio por el objeto ; esto se deduce claramente al no admitirse la posibilidad de que pueda contratar como vendedor el que no es propietario del objeto. Lo mismo sucede con la venta de cosa ajena que es nula<sup>327</sup>, toda vez que el vendedor tiene que transmitir el dominio.

En resumen, el elemento que perfecciona el contrato, antes de la recepción del Derecho romano, es la entrega de la cosa, y, consiguientemente, el carácter del contrato de compraventa es real.

---

327. Ver *Venta de cosa ajena*, págs. 422-424.

## ELEMENTO PERSONAL

*Elemento personal.*—El elemento personal lo constituyen las partes: vendedor y comprador. El primero, que presta la cosa, el objeto del contrato, y el comprador, que la recibe a cambio de una prestación en dinero, el precio <sup>328</sup>.

En general, para contratar, se exigen ciertos requisitos; entre ellos, y como fundamental, está el de la capacidad de obrar; para tener ésta se exigen diversas circunstancias que actúan como modificativas de la capacidad; entre ellas destaca la edad, que, como puede verse, al estudiar en este mismo capítulo la venta de bienes de menores, algunos fueros la limitan a los dieciséis años y otros a catorce. Otra de las circunstancias que modifican la capacidad del sujeto que se dispone a vender o adquirir bienes es el sexo y el matrimonio, y así, estudiamos las peculiaridades que ofrece la venta de bienes del matrimonio. Estudiamos separadamente vendedor y comprador.

*Vendedor.*—Para poblar los territorios abandonados durante la Reconquista, o los conquistados al enemigo, mediante la llamada *Carta de población*, se conceden o entregan tierras a todos los individuos que quieran ir a poblar una determinada región. Además de tierras y casas (esto último menos frecuente), se conceden a los pobladores una serie de privilegios de toda índole. Sobre estas tierras no se concede un verdadero derecho de propiedad, en el sentido que el Derecho romano da a este término, ni aun en el menos amplio de las tendencias modernas, sino que más bien viene a ser un dominio muy parecido al que Roma otorga sobre los predios provinciales. Sólo por vía de privilegio, más o menos amplio, según los casos, se va concediendo la facultad de disponer de los bienes, de poder vender. Supuesto in-

---

328. Ver págs. 299, 310-317 y 344-347.



dispensable para que haya compraventa es que el poseedor de bienes pueda disponer libremente de ellos.

Al principio, la facultad de vender se concede con bastantes limitaciones. Estas trabas o cortapisas a la facultad de libre disposición van desapareciendo poco a poco, hasta quedar plenamente configurada esta facultad en el Derecho municipal. A pesar de este proceso liberatorio, encontramos en algunos fueros municipales ciertas reminiscencias de estas trabas que impiden disponer libremente de los bienes.

*Limitaciones a la facultad de vender.*—La primera y más frecuente es la relativa a la persona del vendedor: sólo pueden vender sus bienes los vecinos<sup>329</sup>, los pobladores, los labradores o villanos. Esto es lógico ya que, generalmente, sólo a ellos se conceden tierras.

Muchas veces la facultad de vender se concede, mediatizada por una serie de requisitos: el que reviste mayor importancia y se presenta con más frecuencia es el de la posesión de la heredad durante un cierto período de tiempo. Sin este requisito no puede venderse. Hay un primer período, después de concedidas las tierras, durante el cual no se puede enajenar, hasta que no se consolida la posesión. Este plazo oscila entre los dos años<sup>330</sup> y el año<sup>331</sup>, o año y día<sup>332</sup>.

329. Ver nota 331.

330. *Fuero de Covarrubias*. 4. Et illi homines qui voluerint vendere suam hereditatem et suas casas de duos annos ad arriba vendat ad illos homines de Covasrubeas.

E. HINOJOSA: *Documentos para la Historia de las Instituciones de León y Castilla* (siglos X-XIII), pág. 63.

331. *Fuero de Carcastillo en Navarra, concedido a sus vecinos por Don Alfonso I el Batallador*. Muñoz-Colección, 469-471, pág. 471: Et homines de Carocastello de un año in devant vendat sua casa e sua hereditate, e vadat ubi voluerit.

*Fuero de los pobladores del castillo de Aurelia (hoy Colmenar de Oreja), otorgado en el año 1139 por Don Alfonso VII*. Muñoz-Colección, 525-528: Si alguno por aventura oviere casa, o hereditat, en el Castillo de Oreja, o morare y un año, non peche pecho ninguno; el año pasado, mando, que aquel cuya fuere la hereditat, que la venda, o la de, a quien el quisiere.

*Fuero de Escalona dado en el año de 1130 por Diego y Domingo Alvarez*.

A la vez que un período de tiempo, puede exigirse alguna otra condición, como la de haber satisfecho los tributos, *hasta que peche por ella* <sup>333</sup>, o tener el permiso del señor abad <sup>334</sup>.

Principio muy generalizado es el de autorizar la venta única-

---

*hermanos, a virtud de orden del rey Don Alfonso VII. Muñoz-Colección, 485-489: Aliud etiam nostras vero hereditates tali foro habeant sicuti vesoras. Et per honores de ultra serra servicium faciant. Et post completum annum, si voluerit suas hereditates vendere, vendat. Ubique placuerit ire, vadat.*

*Fuero concedido a los pobladores del Castillo de Oreja por Alfonso VII en 1139. AHDE, XVII, 654-657, pág. 654: 1. Quisquis igitur in Aurelai castello, domo et hereditate accepta, per unius anni spacium manserit, anno transacto liberam habeat potestatem uendere ipsam hereditatem et donare cuicumque quesierit.*

332. *Fuero de Selgua.*

333. *Fuero de Madridejos: «...4. E ninguno no haia poder de vender hereditat ninguna fasta que peche por ella, fueras huerto cerrado e casa.*

5. *E desde que pechare por la hereditat, venda e faga de ella como quien face de lo suio mismo, e haialo para fijo e para nieto, para dar e para empeñar e facer de ello lo que quisiere, mas a tal home lo de o lo empeñe que sea vasallo de la Orden.» E. HINOJOSA: Documentos para la Historia de las Instituciones de León y Castilla (sig.los X-XIII), pág. 152.*

334. *Donación de las Villas de Villafria y Orbaneja hecha al Monasterio de Cardeña por Don Fernando el I, y Fueros que otorgó a las mismas en el año de 1045. Muñoz-Colección, pág. 204: ...Et sic dono eam vobis ad plenum, ut possitis eam vendere... Item volo et mando, ut villani, qui ibidem residentiam fecerint, non possint alienare, vendere domos, possessiones, hereditates predictae villae sine licentia, et consensu Abbatum de Caradigna, neque sub alio domino mittere. Item dono vobis in ea vicesimam partem eorum, quae receperint, cum aliquid vendiderint... itaque nullus habeat in ea dominium, vel potestatem, nisi Abbates, que fuerint in Caradigna... Item prohibeo, ne aliquis homo de progenie nostra, neque aliquis Comes, neque Princeps, neque miles, nec civis, neque alia quaevis persona, habeat in predictis villis palatium, vel domum, vel hereditatem, neque aliquis possit, eis vendere, neque ipse comparare, ne in poterum Monasterium S. Petri paretur praecudicium, et iacturam... Item statuo, ut Clerici, si emerint possessiones ab aliis vasallis in predictis villis, pectent pro eis, et faciam totam facederam Abbati de Caradigna in omnibus cum ceteris vasallis.*

*Cod. dip. de San Salvador de Oña, 265. En este documento de venta de 1182, se ve claramente las limitaciones impuestas: «...De supradicta itaque hereditate, damus nobis licentiam uendendi cui uolueritis qui sint sub dominio Onie sed tamen licentia accepta a cellerario», pág. 317.*

mente en el caso de que deseen marcharse de la ciudad o villa <sup>335</sup> o cuando se encuentren apremiados por alguna necesidad <sup>336</sup>.

En los textos medievales se observa una evolución lenta, en

335. *Fuero de Aquasubterra y Valleduengo, concedido por el Abad de Castañeda*, AHDE, XIV, 571-572: ... et quando uolueritis in alia parte morare, si uolueritis illas uendere nobis uendatis et non alios; si eciam nos noluerimus, uendatis cui faciat nobis nostrum forum et sit noster uasallus: tamen si nolueritis uendere habeatis illas per forum de Maldi.

*Carta de Fuero de León otorgado por la Condesa Doña María a Castrocabon en el año 1156*, AHDE, I, 1924, 375-377, y MUÑOZ: *Colección*, págs. 376-377: ... Et si uoluerit recedere de ipsa uilla, uendat illud per laudacionem iudicum domino suo aut alteri qui faciat forum pro eo; et si dominus uel alter noluerit comparare, leuet secum et habeant filii et nepotes et ejus progenies suam medietatem; similiter de omni planturam, tam de uineis et de arboribus, quam palimbaribus, habeat medietatem. Et si uoluerit recedere, uendat suas casas si uoluerit per manus iudicum. Et si nullus eas comparauerit, claudat portam et si alter, ipso nolente, per uim intrauerit, duplet ei suas casas. Si uero fecerit molinum, similiter de eo faciatur.

*Fuero concedido a Fuentetaja por el Abad del monasterio de San Andrés de Vallenti*, AHDE, XVI, 1945, pág. 642: ... Si quis uero eorum mutare se uoluerit de uilla uel in uilla sub domo alterius, habeat nouem dies in quibus tollat mobilia sua et eat cum corpore et mobili suo quecumque uoluerit. Domum uero suam uendat uicinis suis uel abbati si emere uoluerit. Año 1203.

*Fuero concedido a los habitantes de Fresnillo por el conde García Ordóñez y su mujer Urraca*. 1 febrero 1104. HINOJOSA: *Documentos para la Historia de las Instituciones de León y de Castilla*, Madrid, 1919, págs. 46-48. Pág. 47: ... 8. Et si aliquis homo ex uobis fecerit domos uel aut terras laborauit uel plantauerit uineas aut ortos pro hereditate et uoluerit se ire ad alia terra, moret uno anno cum muliere et suos filios et faciant in sua casa fumo et qui non abet mulier faciat; et postea sic uendat illa sua hereditate et suos domos ad homines de Fresnello et suis villis. Et si tantum ei uenerit causa ut non possit omnia sua uendere reaneat...

*Fuero del Fresno*, AHDE, VI, págs. 430-31.

*El abad de Moreruela confirma los fueros de Noz*, 1238. RÍUS SERRA: *Nuevos fueros de tierras de Zamora*, AHDE, VI, págs. 444-454. Entre ellos además se encuentran los siguientes:

El abad de Moreruela concede ciertos fueros a los cien pobladores de la villa de Palazuelos, en territorio de Miranda, 1297.

Ver notas 310, 317, 319.

336. *Fuero de Miranda de Ebro*, Ed. de Cantera Burgos, pág. 45: 10.

la que, poco a poco, se van suprimiendo las trabas o limitaciones, que, fundamentalmente, tienen carácter señorial, que impedían al propietario la libre disposición de sus bienes, hasta que, generalmente en los fueros municipales, se concede la plena libertad de vender.

Sin embargo, no siempre se suprimen estas limitaciones. Incluso la redacción de los fueros se presenta como liberación del vendedor a las limitaciones que antes tenía e incluso quedan algunas reminiscencias.

A nuestro juicio, hay una gran diferencia entre las limitaciones a la libre disposición de los bienes en el Derecho señorial y en el municipal. La diferencia fundamental afecta al concepto mismo de la propiedad en el primer caso: las limitaciones del señorío cualifican la propiedad señorial. En cambio, las pocas limitaciones municipales no afectan a la esencia de la propiedad, sino que, incluso, en la mayoría de los casos, tratan de protegerla.

En el Derecho territorial castellano se faculta a los pobladores de las villas para que puedan vender sus bienes, con la única excepción de un solar de cinco *cabnadas*, una casa, la era, el *miradal* y el huerto. La finalidad de esta prohibición no es otra que la de que todo poblador, para impedir su marcha a otro lugar, tenga que poseer necesariamente los bienes que se citan; con ellos las tareas de repoblación adquieren mayor continuidad <sup>337</sup>.

---

... Et si necesse fuerit eis, quod possint uendere uel donare cuicumque et quomodocumque uoluerint hec et alia que habuerint...

*Fuero de Nágera*, MUÑOZ: *Colección*, pág. 290: Et si ad hominem de Nagera necessitas auenerit, vendat quod uoluerit, domos, terras, vineas, hereditates, hornos, furnos, molendinos, aut quamlibet hereditatem suis vicinis sine ylla occasione.

*Privilegios de Orense*. Ver nota 310.

*Col. dip. de San Salvador de Oña*, 346. Documento de venta de 1202: «... Et omnem predictam hereditatem, si cogente necessitate, nos et filii uestri aliquando uendere... nolueritis, libere et absolute uendite illis tantum qui sub dominio Honie habitatores fuerint et non aliis...», pág. 421.

<sup>337</sup> *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 10. Esto es Fuero de Castiella:

Entre los preceptos que tienden a liberar de las limitaciones a la facultad de vender hay uno que nos hace suponer que antes existieran ciertas prohibiciones impuestas a los clérigos para poder vender (más adelante veremos las que efectivamente tuvieron para poder comprar), limitaciones que fueron desapareciendo, y así, tenemos el ejemplo de los fueros leoneses, donde se les faculta para vender *toda presura y toda su heredad* <sup>338</sup>.

Por último, en la familia del *Fuero de Cuenca* encontramos ya configurada la compraventa al concederse la facultad de vender plenamente a todos los que posean heredades: *quicumque radicem habuerit* <sup>339</sup>. El precepto del fuero también está redactado en forma de liberación de las limitaciones a la facultad de vender, impuestas en el derecho señorial.

Concede el fuero que todo el que posea raíz la tenga en pleno dominio, de forma que de ella y en ella puede hacer todo lo que le plazca y, además, queda facultado para disponer libremente de ella, venderla, tenga o no necesidad de ello (esta salvedad que hace el texto está planteada como oposición a muchos fueros señoriales, que sólo conceden la facultad de vender en caso de necesidad) y lo mismo cuando se marchen de la villa, que cuando permanezcan en ella (también esta cláusula está proyectada

---

Que todo devisero puede comprar en la viella de behetría, quanto poder del labrador, fueras ende sacado un solar que aya cinco cabnadas de casa e sua era, e suo muradal e sue huerto; que esto no le puede comprar, nin el labrador non gelo puede vender.

338. *Fuero de Salamanca*, 320. *De heredade de clérigo*.—Toda pressura de clerigo e de su casa e toda su heredade sea libre e quita e franquida pora uender e pora donar e por dar a qui quisier.

*Fuero de Ledesma*, 316. *Título de los clérigos*.—Todos los clérigos de Ledesma e de su término que sus heredades ouieren en Ledesma o en su término de su patrimonio o de su compra, ayanlas por uender e pora donar e pora todos sus parientes que su buena an de heredar quando ellos passaren.

339. *Fuero de Cuenca*, II, 1.—*De stabilimento hereditatum (et de cauto earum)*.—Concedo uobis quod quicumque radicem habuerit, firmam habeat eam et stabilem, et in perpetuo ualituram, ita quod de illa et in illa possit facere quecumque sibi placuerit, et habeat potestatem dandi eam, uendendi... siue sit sanus, siue infirmus, siue uelit morari, siue recedere.

*Fuero de Béjar*, 33.

como liberación a las limitaciones del Derecho señorial, que en muchos casos sólo permitían vender a los que abandonaban la villa). Con este precepto se configura la propiedad libre sobre la cual puede actuar la compraventa.

En Aragón se encuentran pocas limitaciones referentes a la persona del vendedor. En el *Fuero de Nájera*<sup>340</sup> se faculta a los moradores de esta localidad para que puedan vender, en caso de necesidad, sus casas, tierras, viñas, heredades, huertos, hornos, molinos o cualquier heredad, siempre que el comprador sea un vecino. Igualmente pueden vender pan, vino, carnes, pescados y toda clase de vituallas. Los hombres de las villas no pueden vender sus heredades a los infanzones y, si las venden, los infanzones están obligados a tributar por ellos<sup>341</sup>. En cambio, tanto los infanzones como los *hombres del rey* sí pueden venderse entre sí las heredades y posesiones<sup>342</sup>.

En Navarra también se encuentran pocos preceptos. En la *Novenera el labrador del rey* no puede vender su heredad a un comprador con el cual la titularidad de las tierras pase a Aragón o a Castilla, bajo pena de que, si así se le puede probar, quedará reducido a la condición de esclavo: su cuerpo queda a merced del rey y sufre la pérdida de *haber* correspondiente<sup>343</sup>.

---

340. *Fuero de Nájera*: «... Et si ad hominem de Nagara necesitas emerit, vendat quod voluerit, domos, terras, vineas, hereditates, hortos, furnos, molendinos, aut quamlibet hereditatem sui vicinis sine ulla occasione... Et fuerum emendi vel vendendi panem, et vinus, et carnes, vel pices, et omnia victualia, semper posuerunt piebs de Nagara.

341. *Observancias del Reino de Aragón*, IV, 6. *De emptione, et venditione*.—Item homines villarum Baronum non possunt haereditates suas vendere Infantionibus. Et si vendant, tenentur Infantiones pro illis peytare.

342. *Fueros de Aragón hasta 1265*, 850. ... Item que, laqui auant todo infancon pueda francament comprar de los ombres del rey heredades et poseiones, assi como los omnes del rey pueden comprar de los infancones. Et las heredades et poseiones que compraran dellos, sian daqui auant infanconas et francas de todo seruicio real.

343. *Fueros de la Novenera*, 217. *De laurador que non deve uender hereditamiento*.—Nuill ombre que laurador sea del rey, no ha poder de uender en Nauarra hereditat que passe el auer ad Aragón ni a Castieylla; et si prouado li es, deve perder el auer et el cuerpo a la mercé del rey.

Ninguna Orden puede vender *collazo* sin autorización del rey, *con cartas del rey*; pero la *heredad plana* sí pueden venderla, a no ser que expresamente lo prohíba el rey, *a menos de cartas del rey* <sup>344</sup>.

*Menores* <sup>345</sup>.—En la primera parte de la Reconquista hay una persistencia del Derecho visigodo <sup>346</sup>, en cuanto al problema de la fijación de un tope, a partir del cual, el individuo goza de capacidad para determinados negocios jurídicos; pero pronto empieza a abrirse paso una tendencia general a señalar un límite de edad, en el que se le concede al individuo la facultad de poder enajenar sus bienes. Este límite varía en los distintos territorios y fuentes. El principio general común en los diversos territorios es que hasta que no se alcanza ese límite no puede el menor huérfano vender sus bienes. Este límite de edad es, generalmente, el de dieciséis años en Castilla <sup>347</sup> y catorce en Aragón <sup>348</sup>. Aunque

344. *Fuero General de Navarra*, III, 12, 3. *Quoul fuero deve oyr franco que compra hereditat*.—Si algún franco de villa compra hereditat en villa realenza, ó fidalgo, ó de orden, deve oyr el fuero de la villa dont la hereditat es.

*Idem*, III, 12, 13. *Cómo el orden no puede vender coyllazos seu mandamiento del Rey*. — Nuylla orden non puede vender coyllazos ningunos a menos de cartas de Rey; empero hereditat plana puede vender et cambiar a menos de carta de Rey.

345. Ver págs. 311-313.

346. Ver págs. 346-347.

347. *Fuero Viejo de Castilla*, V, 4, 3.—Ningund niño chico, ninguna niña chica, nin ningund guerfano, nin ninguna guerfana fasta que aya dies e seis año, por cuita que aya, nin por ninguna cosa, si non fuer por governación, o por pecho de Rey, o por debda que padre, e madre devan seyendo sanos, non ayan poder de vender, nin de empeñar, nin obligar a peños suo eredamiento, nin ninguna de suas cosas. Mas despues que compriren siete años el guerfano o la guerfana fasta en doce años, si por auentura vinier a ora de muerte, e mandare dar alguna cosa por sua alma, si de aquella enfermedat murier, que aya poder de dar la quinta parte por sua alma: e de doce años adelante que aya poder de dar la mietat de quanto ouier, e todo si quisier, por sua alma, e de que ouier dies e seis años; es de edat comprida, e puede facer de suos bienes lo que quisier.

348. *Fueros de Aragón*, Tilander, 91.—Si alguno mandare en so destin que los cabecaleros uenden o camien de sos bienes et aquel qui deve heredar entonc lo suyo no aurá edat de XIV annos, mager que no aya edat de XIV annos, mueze le tenienca de anno e de dia.

en Aragón se fija la edad de catorce años como tope a partir del cual el hijo puede enajenar sus bienes, sin embargo, se admite la posibilidad de que los padres, al hacer la designación de heredero, incluyeran como cláusula el que no pudiera éste enajenar los bienes heredados hasta que tenga hijos procedentes de justas nupcias, y si muere antes de que tal cosa suceda que los bienes heredados tornen a un tercero. En el caso de que medie esta cláusula, los fueros disponen que quede sin efecto el principio general de que el heredero puede disponer libremente de sus bienes al cumplir los catorce años y el plazo se amplía hasta que cumpla los veinte años, sin que para disponer de sus bienes sea necesario el que se cumpla el requisito de tener hijos de justas nupcias. Aquí tenemos un caso claro en que la ley dejó en suspenso el principio de autonomía de la voluntad de los que instituyen heredero, pues se deja sin efecto la cláusula prohibitiva testamentaria <sup>349</sup>.

En Castilla, no obstante la prohibición tajante de que el menor venda sus bienes, se señalan determinadas causas o circunstancias por las cuales deja de tener aplicación este principio. Estas tres causas son: 1.ª Cuando sea indispensable conseguir fondos para atender a las necesidades y subsistencia del menor; en una fuente dice *por gobierno* <sup>350</sup> y en otra por *coyta de fam-*

349. *Fueros de Aragón*, Tilander, 235. *Quando el padre o la madre lexan hereditat ad alguno de sus fillos con auenienca.*—Si el padre o la madre quisieren fer heredero ad alguno de sus fillos o de sus fillas en alguna hereditat en aquesta forma, co es assaber que diga assi: «Quiero que mi fillo sea heredero de tal hereditat, e si muere sin fillo de leal coniugio, mando e quiero que aquella hereditat torne a Fulan, tal establimento como aquest padre faze embargo que aquel fillo o filla non puede allenar nenguna cosa d'aquella hereditat eno ninguna manera troa que aya XX annos. E quando aquest fillo o filla oujere compiido XX annos, non lo embargo el establimento que el non pueda allenar aquella hereditat, toda o una partida, e fer della según so uoluntad.»

350. *Fuero Viejo de Castilla*, V, 4, 2.—Por tres cosas pueden vender los guelfanos: por gouierno, o por debda de padre, o de madre, o por pecho de Rey. Por estas tres cosas sobredichas pueden vender suos bienes los que ouieren guardador, e si non ouieren guardador, la justicia deve prender al pariente más cercano para que venda de suos bienes para comprir esto, e para auerlos en guarda; e si el pariente propio que non ouier que sea para ello, la justicia deue los dar a quien garde a



*bre* <sup>351</sup>. 2.<sup>a</sup> En el caso de tener que pagar las deudas que los padres contrajeron en vida, y 3.<sup>a</sup> Para satisfacer los impuestos reales, *por pecho del rey*.

El hecho de que en estas circunstancias se permita la venta de los bienes del menor, no quiere decir que se le reconozca capacidad, pues él no puede realizar la venta por sí mismo, sino que únicamente la puede efectuar el *guardador* del menor, o el tutor o aquel que tenga confiada la guarda y administración de sus bienes. Si se diera el caso de que no hubiera nombrado ningún *guardador*, entonces el juez debe requerir al pariente más cercano para que se haga cargo de la custodia y administración de los bienes, realice su venta y cuide de satisfacer las obligaciones que dieron lugar a la enajenación. Si el menor no tuviera parientes, el juez designará a cualquier persona, probablemente que le inspire confianza, para que se haga cargo de los bienes del menor.

Si, por algunas de las tres causas indicadas, hay que vender bienes de los huérfanos, debe hacerla aquél que tiene los bienes bajo su custodia, el *guardador*, con el consejo del *Alcalde*.

El procedimiento para la venta de bienes de menores es el

---

ellos. e a suos bienes, e quel cumpra aquesto, si menester fuese; e si por qualquier destas tres cosas sobredichas fueren vendidos algunos de los bienes de los guerfanos, deuelos vender aquel que los touiere en guarda con consejo del Alcalde; e la venta que ansi fuer fecha a aquel que mas dier, porque lo de los guerfanos fuer vendido, quier sea mueble, quier rais, deve valer.

351. *Libro de los Fueros de Castilla*, 1. «... Et sobre esto estableco e mando e do por fuero que ningun ninno chico e ninguna ninna chica nin ningun huerfano nin ninguna huerfana fasta que aya sese annos por coyta que aya nin por mengua, si non fuero por grant fambre, seyendo sanos, non aya poder de vender nin de dar nin de anagennar nin de obligar afijos su heredamiento nin su patrimonio nin ninguna de sus cosas...»

*Idem*, 28.—Estos es por fuero: de todo huerfano que finqua sin tiempo, que non pueden vender nin dar nin enagenar si non fuere por tres cosas: por coyta de fambre o por deubda de padre o de madre o por pecho de rey. Et por estas tres cosas deve ser prendado el más cercano pariente del huerfano o huerfana que fuere, e venda da heredat al pariente por mandado del alcale por estas tres cosas: e esta venta que vaia, e que lo den a quien mas de por la heredat.

siguiente: el *guardador* hará dar el pregón correspondiente, anunciando la venta, según manda el fuero y es preceptivo en general en las ventas <sup>352</sup>. Después de los plazos reglamentarios del pregón, se procede a la venta de los bienes en subasta pública; el *guardador* debe procurar que la licitación se haga por el precio más elevado posible. La adjudicación, como es lógico, se hace al que ofrezca mayor cantidad por los bienes que se subastan.

En cuanto a los bienes que hay que vender, señalan las fuentes un orden de prelación bastante lógico, que tiende a procurar que se conserven en el patrimonio del menor los bienes inmuebles: primero se venderán los muebles y, si no hay o el importe de su venta no alcanza a cubrir las obligaciones que motivaron la enajenación se venderán los inmuebles que sean necesarios y no más <sup>353</sup>.

Otra de las obligaciones de los tutores de los menores o de los *guardadores* de sus bienes es la de procurar comprar con el fondo monetario del menor, bienes inmuebles e incluso vender los muebles para con su importe adquirir inmuebles.<sup>354</sup> El mismo

352. Ver *Pregón*, págs. 450-454.

353. *Fuero de Alcalá*, 68.—Todo omme de Aicaia o de so termino qui fore orfano y alguna cosa oviere a demandar, tomelo el pariente mas cercano que oviere et demande et respondale; e si alguno oviere a demandar a orfano, el pariente con quien estoviere aquel responda; e si debda oviere a dar e oviere mueble, deinde esca; e si non oviere mueble unde exeat la debda, saque el pariente con el orfano so heredit del orfano o conceio, e pregone lo, e tanta venda el parient con el orfano quanta abastare a la debda e non mais; e esta vendida vela e non otra; a esta vendida sea con conceio de alcaldes; e si casa de orfano se oviere arrendar, con conceio de alcaldes sea.

354. *Fuero de las Encartaciones*. Fuero de Albedrio, III, 7. *De las pertenencias y compras que pueden hacer los tutores o curadores en los bienes troncales para sí mismo o para sus menores*.—Otrosi hemos de fuero en las Encartaciones que si los huérfanos menores han dineros que sus tutores y curadores sean tenidos y obligados de comprar las compras que a sus huérfanos pertenecen por propincuos é si dineros no tobieren de los dichos huérfanos é tobieren muebles, que vendan los tales muebles e con los dineros de ellos hagan las tales pertenencias y compras é si así no lo ficieren que los huérfanos después se tornen a los tales tutores o curadores a que les den y paguen el daño que por onde les vino a los dichos huérfanos, empero si dineros ni muebles no tubieren bastante para hacer

destino se dará al sobrante que resulte de satisfacer las obligaciones con la cantidad total obtenida en subasta. Como se puede observar, en general, hay una tendencia a dar mayor consistencia y estabilidad al patrimonio del menor.

*Mujeres.*—La mujer que vive con sus padres, o con parientes, para poder vender sus bienes necesita la autorización de los padres o del pariente con el que viva. Sin esta autorización no puede vender sus bienes. Toda venta que la mujer por sí realice es nula, y el comprador pierde el precio que por ella entregó<sup>355</sup>. Dentro de los bienes del matrimonio, estudiaremos al facultad de la mujer casada.

*Bienes del matrimonio*<sup>356</sup>.—Podemos hacer una distinción dentro de las normas relativas a la venta de los bienes del matrimonio: Entre ellas encontramos unas que hacen referencia a los bienes que pertenecen a ambos cónyuges (bienes gananciales, generalmente), y otras, que corresponden a los bienes procedentes de la familia de la mujer y a la venta de las arras.

*Bienes pertenecientes a ambos cónyuges.*—Respecto a la venta de bienes que pertenecen a ambos cónyuges encontramos preceptos distintos y opuestos en León y Aragón.

*León.*—En el Derecho leonés el marido puede vender cualquier heredad que pertenezca a los dos por haberla comprado en común, sin necesidad de la autorización de su esposa, e incluso puede venderla en ausencia de ella, sin que por ello la mujer

---

la paga de tal pertenencia e compra que no sean obligados a la facer ni comprar y en el tal caso en la tal compra o pertenencia bien eso mismo del tronco del tal tutor o curador pueda haber y comprar para sí por pertenencia sin parte de los tales huérfanos.

355. *Fuero de Sepúlveda*, 64. ... Otrossi, toda muger casada o maiceba, o con pariente, en su casa, non aya poder de abdedar... nin de vender, seyendo de seso, si non fuer con plazentería del pariente con qui morare; et qui quier que mas le manlevare ol'comprare lo suyo a menos de como sobre dicho es, piérdalo el que lo comprare.

Ver GIBERT: *Los Fueros de Sepúlveda. Estudio histórico-jurídico*. Segovia, 1953 (tirada aparte), págs. 472-473.

356. Ver en *Derecho romano vulgar*, pág. 314.

pueda reclamar <sup>357</sup>. Es decir, la administración corresponde íntegramente al marido.

*Aragón.*—El Derecho aragonés, por el contrario, nos da idea de una mayor igualdad entre los esposos, pues a la inversa de lo que ocurre en León, ningún hombre casado, sea de la condición social que sea, infanzón o no, con hijos o sin ellos, puede vender, mientras viva su mujer, sin el consentimiento de ella. *sens lo mandament et la uoluntat de la muyller*, los bienes que pertenezcan a ambos, sin especificar la procedencia de los mismos <sup>358</sup>.

En otro texto se concreta más e incluso se dispone que no pueda vender el marido, sin la voluntad y consentimiento de su mujer, ni siquiera los bienes que le correspondían a él por herencia propia, pues todos los bienes, tanto los de la mujer como los del marido, pertenecen a ambos, forman un solo patrimonio, *pues que aiuntamiento de casamiento los faze un cuerpo, despues el uno non puede uender ni allengar nenguna cosa de lo suyo, menos de uoluntat del otro* <sup>359</sup>

Nada nos dicen las fuentes legales respecto a Castilla.

El hecho es que la mayoría de las ventas las realizan conjuntamente el marido y la mujer, los dos las otorgan <sup>360</sup>. Es más, incluso otorgarán la venta juntamente con los padres los hi-

357. *Fuero de Ledesma*, Alia ley, 378: «Si omne o mugier de consuno comprarem, e el marido la uendiere, porque ella no este y, seya uendida e otorgada. Et si ella demandare la heredade porque non fuy i presente, nonlle preste e pactet ut sentencia.»

358. *Fuero de Jaca*, 38. *De non uendre heredit sen su myller.*—Nuyli infancon nim altre homne puyes que aya muyller eia biuent, sens lo mandament et la uoluntat de la muyller non pot uendre... ni alienar heredit ninguna que a els pertenesca; et aquo es si uol aya creatura o no aya. Aquest medeys for es dela muyller.

359. *Fueros de Aragón*, Tilander, 78. *El marido sin ouluntat de la muller nin la muller sin uoluntad del marido no pueden uender eredit ninguna.* Ver el precepto en nota 352.

360. Ver nota 353 bis. En realidad podríamos citar muchos documentos.

jos <sup>361</sup>, o, por lo menos, se hace constar que la venta se realizó en su presencia <sup>362</sup>.

*Bienes de la mujer.*—El marido no puede vender heredad que sea de su mujer, sin la autorización de ella, *quella non otorga*. Aunque el marido, quebrantando este precepto, venda la heredad de su esposa, el hijo no pierde su derecho y puede demandarla <sup>363</sup>. La misma prohibición existe en Navarra «*Empero si fuere casado non puede vender... nin la que viene de parte deylla...*» <sup>364</sup>. Esta prohibición apareció ya en el Bajo Imperio <sup>365</sup>.

*Arras matrimoniales.*—Tampoco se pueden vender las arras matrimoniales, a no ser que en el otorgamiento de las arras se facultara expresamente para poder venderlas <sup>366</sup>. Y así se hace en algunas cartas de arras <sup>367</sup>.

La mujer no puede *desemparar* a su marido las arras, para

361. Año 1214: «... cum ooluntate et cum consensu omnium filiorum nostrorum, uendimus...», *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 136, pág. 164.

362. Año 1213: «... sua filia Iuliana stante presente et concedente... et cum diuisa de mea sorore María Aluarez...», *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 135, pág. 163.

363. *Fuero de Ledesma*, 380. *Quien uende heredad ayena.*—Si padre uende heredade ayena, que sea de la mugier conque está casado, quella non otorga, el fijo quela demandar non pierda su derecho.

364. *Fuero General de Navarra*, III, 12, 14. (Ver en nota siguiente).

365. Ver pág. 314.

366. *Fuero General de Navarra*, III, 12, 14. «... Empero si fuere casado, non puede vender las arras de su muyller a menos de otorgamiento, nin la que viene de parte deylla...»

367. Así en una Carta de arras del 9 de mayo de 1146 se hace constar expresamente la prohibición de vender las arras: *El ego donna Hagnes tibi viro meo. M. M. facio tibi conuentum de istas meas arras si migrata fuero ante te... ut viuas in cas et nec vendas nec dones; et post obitum tuum remaneant ad nostros filios que abuerimus in simul et non ad filios de alia parte.* (*Cartulario de San Vicente de Oviedo*, documento núm. 209 bis, págs. 200-201. En este documento no se prevé a quién corresponderán las arras en caso de no tener hijos.

En otro documento, número 330, del mismo *Cartulario*, págs. 301-302, el marido otorga en concepto de arras a su mujer la mitad de sus posesiones y la autoriza a disponer libremente de ellas, tengan o no hijos de su matrimonio: «... ego... facio vobis cartam donationis arrarum de medietate de hereditates, quas habeo... vel habuero... Hec dona do vobis sicut lex iubet... est habeatis et possideatis, detis, vendatis... in vita et in morte ha-

ello hace falta el consentimiento y la autorización de su padre y uno de los parientes más cercanos, y si el padre murió, tienen que prestar su conformidad los dos parientes más próximos *buenos e leales*, bajo pena de nulidad, y a pesar de que la venta se haya realizado por escrito <sup>368</sup>. Requisito que, como vimos, en Aragón era el que confería plena validez a las ventas <sup>369</sup>.

Las heredades que los padres de la mujer donan al matrimonio no pueden éstos venderlas hasta que tengan hijos. En otro caso, tendrán que prestar fianza que asegure que con el importe de la venta adquirirán otra heredad de la misma calidad y situación que la vendida <sup>370</sup>. Con ello se trata de evitar que, al morir la hija sin sucesión, no pierdan los padres o sus legítimos herederos el derecho a tal heredad; es decir, evitar que los bienes pertenecientes a la herencia de la mujer se conviertan en gananciales <sup>371</sup>.

---

*bendo filium aut filia aut non habendo vos Floria Martiniz faciatis totam vestram voluntatem de istas hereditates et de avere.*

368. *Fueros de Aragón*, Tilander, 221. *De aueniencias que son feitas entre marido e muller.*—La muller no puede desamparar las arras a so marido en todo ni en partida, e si lo fiziere, non deue auer ualor segunt fuero, si no es con uoluntad e con consentimiento de so padre, si biuo es, e de un otro parient de los mas cercanos e si padre no ouiere biuo, con consello de los dos mas cercanos parientes buenos e leales. E si assi nos lo fiziere la muller, nengun donadio o camio o uendida o nengun otro allenamiento que faga con carta o sin carta no a ualor, porque si el marido enganna a la muller, non deue tener proueito el marido so enganno.

369. *Fuero General de Navarra*, III, 12, 21. *En aquel manera puede yerno vender herdat.*—De omne que da herdat a filla, et la filla ha marido et non fillos, et aquella herdat es de su padre et de su madre, et dieron-la ellos, esta filla et este yerno quieren vender esta herdat, non la pueden vender si non dan fianza que aqueill aver que prenden de la dicha herdat, que lo metan en otra tan buena herdat et tan buen logar; que si no ha fillos o fillas et eylla muere sen creaturas, pues la viudat de su maridos los parientes podrian la herdat perder, que a eyllos deve tornar.

370. Ver pág. 395.

371. *Fueros de Aragón*, Tilander, 226. ... E de los sedientes qu' el padre o la madre dieren a lur filla con lur yerno, non los pueden allengar en nenguna manera ante que fillos ayan, si primeramente non dieren buenas fiancas que, del precio que auran d'aquellas herdades que quieren uender, compren otras herdades assi buenas como aquellas et en tan conuenient logar.

*Facultad de la mujer casada.*—Por lo general, se advierte en los fueros que la administración de los bienes del matrimonio corresponde al marido. La mujer casada no puede vender ni los bienes del matrimonio ni los suyos propios; únicamente se le faculta para que pueda enajenar lo que valga menos de un *rovo de salvado* <sup>372</sup>. En general, el Derecho aragonés establece la igualdad entre marido y mujer.

En los *Fueros de la Novenera* encontramos un precepto del que se deduce que la mujer puede vender los predios que sean exclusivamente de su propiedad. En este precepto, que se opone a los principios generales del Derecho navarro y aragonés, se ve reconocida una cierta capacidad a la mujer casada. Ahora bien, el importe de la venta puede pasar a tener la condición de bienes gananciales, pues si lleva a la casa el precio, que en este caso concreto de la fuente es trigo, la mitad corresponde al marido <sup>373</sup>. En general, en la práctica, según se refleja en los documentos de venta, en toda clase de bienes la mujer otorga la escritura con su marido <sup>374</sup>. Y encontramos algunos

372. *Fuero General de Navarra*, III, 1, 14 «... Et la muyller que ha marido, non puede vender hereditat ni ayllenar... si non quando valia de un rovo de salvado».

*Fueros de Aragón*, Tilander, 78. *El marido sin uoluntat de la muller nin la muller sin uoluntat del marido non pueden uender hereditat ninguna. Nengun infancon o qual quiere otro, pues que ouiere muller a bendicion, non puede ni deue uender ni enpennar, ni dar, ni camiar, ni allenar en ninguna manera las heredades que él ha, ella biua estando, si no fore con ator-gamiento e con gradosa uoluntat de so muller, pues que uerdadera mien-tre pertenece ad ellos aquella hereditat por razón de heredamiento. Aquel mismo fuero es de la muller, que non puede allenar ninguna cosa de so heredamiento sin uoluntad de so marido, qual digna cosa es que, pues que aiuntamiento de casamiento los faze un cuerpo, después el uno non puede uender ni allenar ninguna cosa de lo suyo, menos de uoluntat del otro.*

373. *Fueros de Novenera*, 121. *De uendida de pieca.*—Nuill ombre o nuylla muyller que sea casada et uende su pieca e! no meta el trigo en casa, et si lo mete en casa entrambos hi an part, et si no'l mete en casa, puede comprar el marido que no aya part de muyller, et otrosí puede ferla muyller.

374. Como ejemplo citamos un documento de venta (podríamos citar muchos) de Silos de 1245 en el que Rodrigo Pérez y mujer doña Teresa, *amos ados demancomun* venden heredades al abad de Silos. MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 194. págs. 249-250.

en los cuales ella vende los bienes que le corresponden con la autorización de su marido <sup>375</sup>. Esta práctica de que los cónyuges enajenaran conjuntamente apareció ya en el Bajo Imperio como elemento vulgar <sup>376</sup>.

*Vendedores de bienes muebles y ganados: Corredores.*—En cuanto a los bienes muebles, cada propietario puede vender los suyos propios; pero no puede actuar como vendedor de aquellos bienes que, siendo propiedad de otro, le sean entregados para su venta.

Para vender los bienes muebles y los ganados se establece una especie de vendedores ambulantes, que en las fuentes se designan con el nombre de *Corredores*. En realidad, no puede aplicárseles el concepto de revendedores, pues ellos no compran, sino que simplemente se les entregan objetos para que ellos los vendan. Podríamos denominarlos vendedores comisionados.

*Concepto.*—Su concepto o definición lo encontramos en el *Fuero de Soria* <sup>377</sup>: *Aquel es dicho corredor que trahe pennos o bestias o otras cosas a uender, por la uilla o por el mercado. Ya hemos dicho que en unas fuentes se les designa simplemente*

375. Así tenemos un documento de 1224 de Burgos en el cual doña Urraca Rmondo vende su parte en un horno *la mie propria part de forno*, y de una casa a la abadesa de Las Huelgas con la autorización de su marido, *con otorgamiento de mio marido*. MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 173, páginas 224-5.

Otro de Oña, de 1243, en el que una señora vende «...con plazer e con otorgamiento de mio marido... todo quanto mio padre amie e auer deuie en», *Col. dip. de San Salvador de Oña*, págs. 608-9.

376. Ver en página 71 y una cita de PAULO MERECA en la nota 72.

377. *Fuero de Soria*, 109.—El juez y los alcalldes pongan corredores en la uilla, quantos entendieren que cumplan, si quis ssean christianos, si quis judios, et yuren que cumplan su officio bien et leal ment. Et dodo aquel que otro corredor fallare mercaduras uendiendo, tuelgange las sin calonna ninguna, fueras si fuere otro que non ssea corredor, quier uezino, quier estranno, que pueda uender lo suyo. Aquel es dicho corredor que trahe pennos o bestias o otras cosas a uender, por la uilla o por el mercado.



*corredor*<sup>378</sup>; en otras, *venditor publicus*<sup>379</sup>, y en otras, *vendedor de los alcaldes*<sup>380</sup>, pero la idea es la misma.

*Número.*—El número de *corredores* no es fijo, sino que varía según las localidades. En Cuenca parece que sólo uno, pues siempre que se alude al cargo el Fuero lo hace en singular: *Iudex et alcaldes statuunt venditorem publicum*<sup>381</sup>; lo mismo sucede en Béjar<sup>382</sup>: *pongan corredor conocido*; en cambio, en Teruel<sup>383</sup> se le menciona en plural: *De corredores de conceio*. El *Fuero de Soria* es el más explícito y el que más detenidamente regula esta institución: *el iudex y los alcaldes nombrarán como corredores cuantos entendieren que cumplan*<sup>384</sup>. En general, lo más probable es que fueran varios, pese a la alusión de Cuenca.

*Misión.*—La misión de los corredores consiste en *traher penos o bestias o otras cosas a uender, por la uilla o por el mercado*<sup>385</sup>.

*Carácter.*—El cargo de corredor es un oficio público, y a la autoridad municipal es a la que corresponde su designación:

378. *Fuero de Béjar*, 533. *Qual deue poner corredor.*—Iudex et los alcaldes pongan corredor conocido que uenda las mercaduras del pueblo et sea siquier xpiano, o iudio, o moro.

*Fuero de Teruel*, 85. *De corredores de conceio*.

*Fuero de Aragón hasta 1265*: 39.

379. *Fuero de Cuenca*, XVI, 25. *De uenditore mercimoniorum concilii*. Iudex et alcaldes statuunt uenditorem publicum mercium uenaliu, quem uulgo uocat corredorem, siue sit xristianus, siue iudeus, aut sarracenus. Quicumque alium uendentem huiusmodi merces inuenerit, auferat eas illi sine calomnia.

*Fuero de Plasencia*, 182.

380. *Fuero de Zorita*, 366. (Ver en nota 387).

381. *Fuero de Cuenca*, XVI, 25. (Ver en nota 379.)

*Fuero de Plasencia*, 182.

382. *Fuero de Béjar*, 533. (Ver en nota 378.)

383. *Fuero de Teruel*, 85. (Ver en nota 390.)

384. *Fuero de Soria*, 109. (Ver en nota 377.)

385. *Fuero de Soria*, 109. (Ver en nota 377.)

*Iudex et alcaldes* <sup>386</sup>; en Zorita, sólo los *alcaldes* <sup>387</sup>; en Plasencia, el *conceio* <sup>388</sup>.

*Requisitos para la designación.*—Por razón de religión no se establece ninguna incompatibilidad, ya que pueden ser cristianos, judíos o sarracenos. El *Fuero de Béjar* exige que sea *connocido*. Otro de los requisitos que exigen la casi totalidad de los fueros es que sea *jurado*.

*Obligaciones del corredor.*—Entre las obligaciones del *corredor* están el prestar juramento después de su nombramiento, salir *otor* de las cosas que venda, y no retener ni comprar nada de lo que se le entregue para vender.

*Juramento.*—El *corredor* tiene que prestar juramento al ser nombrado de cumplir bien su oficio y con lealtad <sup>389</sup>, es decir, de que serán fieles en todas sus cosas: *assin a los pobres como a los ricos, o sean cristianos o iudíos o siquiere moros* <sup>390</sup>.

El juramento se ha de prestar por el *corredor* designado por el *iudex* y los *alcaldes* en el *Cabildo de los alcaldes* <sup>391</sup>, o *Corral*, como le designan otras fuentes <sup>392</sup>.

386. *Fuero de Cuenca*, XVI, 25. (Ver en nota 379).

*Fuero de Béjar*, 533. (Ver en notas 378 y 390.)

*Fuero de Teruel*, 85.

*Fuero de Soria*, 109. (Ver en nota 377.)

387. *Fuero de Zorita*, 366. *Dels iurs del uendedor delos alcaldes*. El uendedor que los alcaldes pusieren et estrabiecieren, iure fialdat en corral de alcaldes.

388. *Fuero de Plasencia*, 182 y 183.

389. *Fuero de Soria*, 109. (Ver en nota 354) y *Fuero de Plasencia* 183.

390. *Fuero de Teruel*, 85. *De los corredores de conceio*. Encara es assaber que el iudez e los alcaldes deuen establecer corredores públicos por uender las cosas. Los uendedores e los corredores sean iurados que sean fideles en todas cosas, assin a los pobres como a los ricos, o sean cristianos o judios o siquiere moros.

391. *Fuero de Soria*, 110. El *corredor* que juez et los alcaldes pusieren yure primero fialdat en el cabildo de los alcaldes. Et si despues dela yura de falssedat o de fuero fuere uencido, pechelo todo doblado al querelloso, et las setenas al rey; et si no oujere de que lo peche yaga en el cepo, fasta que se redima por auer.

392. *Fuero de Zorita*, 366. (Ver en nota 387.)

*Fuero de Béjar*, 564.

Si el *corredor* es perjuro, es decir, si de *falsedat* o de *fuero fuere uencido* <sup>393</sup>, o de *furto* <sup>394</sup> tiene que pagar una pena que varía en Soria y Zorita; en el primero se le impone la pena del duplo que debe pagar al *querellosos* y las *setenas* al rey, y si no tiene de donde pagar, si es insolvente la multa es sustituida por prisión, ya que ha de permanecer en la cárcel hasta que lo rediman por *auer* <sup>395</sup>. Por el contrario, en Zorita siempre se le impone una pena corporal, que varía según el valor de la cosa en que haya incurrido en falsedad o en hurto: si vale hasta cinco *menkales* se le cortan las orejas, si vale de cinco a diez *menkales*, pierde el ojo derecho, y de veinte *menkales* en adelante es despeñado <sup>396</sup>. Igual precepto recoge y en los mismos términos el *Fuero de Béjar* <sup>397</sup>, y él nos permite llenar una laguna del *Fuero de Zorita*, probablemente por pérdida de un renglón, y que fácilmente puede observarse; este lapsus comprende la penalidad del corredor por falsedad cuando el valor de la cosa es de diez o veinte *menkales*, en cuyo caso se le sacan los dos ojos. El mismo criterio sigue Plasencia, con la única diferencia de que el valor de los objetos se fija en *maravedies* <sup>398</sup>.

Solución intermedia sigue el *Fuero de Teruel*: hasta diez *sueldos*, pierde el *corredor* las dos orejas; de diez a veinte, pierde el ojo derecho, y de veinte a sesenta, los dos ojos, y de sesenta en adelante, tiene que pagar cien *maravedis alfonsis* y el daño doblado. El importe de esta *caloña* se dedica a la edificación de las torres y de los adarves de la villa. Y si no quie-

393. *Fuero de Soria*, 110. (Ver en nota 391.)

394. *Fuero de Zorita*, 367. (Ver en nota 396.)

395. *Fuero de Soria*, 110. (Ver en nota 391.)

396. *Fuero de Zorita*, 367. *Que pena merece después del sacramento, de falsedat*. Et si despues del sacramento, de falsedat o de furto uencido fuere fasta V menkales, cortenle las oreias; et fasta X menkales, saquenle el oio diestro. Et de XX adelante, sea despennado.

397. *Fuero de Bejar*, 565. De falsedad de corredor. Si despues que ouier iurado fuer uencido de falsedat o de furto fasta V menales taianles las oreias, de V fasta X sequenle el oio diestro, de X fasta XX saquenle ambos los oios, de XX arriva despennado.

398. *Fuero de Plasencia*, 183.

re o no puede pagar, se le impone pena capital, que tendrá que ser ejecutada en la horca <sup>399</sup>.

El que se encuentre actuando de *corredor*, es decir, vendiendo muebles o ganados que no sean de su propiedad, sin haber sido designado como tal por los *alcaldes* o sin haber prestado el juramento de fidelidad, ya sea vecino o extraño, pierde las mercancías que pueden apoderarse libremente de ellas, sin pagar *caloña alguna* <sup>400</sup>. Sólo se exceptúa de esta regla general la venta de cosas propias que pueden realizar libremente, tanto los que son vecinos como los que no <sup>401</sup>.

El *corredor* no puede retener ni comprar para sí ninguna de las cosas que le son entregadas para su venta <sup>402</sup>, porque si así hace y se lo pueden probar tiene que devolverlo a su señor y además tiene que pagar cinco *sueldos* al juez, a los *alcaldes* y al *querrelloso* <sup>403</sup>.

También tiene el *corredor* obligación de salir *otor* de las cosas que venda, y si no quiere hacerlo y el que compró puede demostrar esta negativa del *corredor*, se le obliga a pagar *toda la petición doblada* <sup>404</sup>.

*Retribución.*—En general, se ha podido observar que hay ciertas características de la institución del *corredor* que son comunes a todas las localidades, sobre todo las fundamentales, pero junto a ellas hay otras de carácter accidental, que varían

399. *Fuero de Teruel*, 136. (Ver en otra nota 407.)

400. *Fuero de Cuenca*, XVI. 25. (Ver nota 379.)

*Fuero de Béjar*, 534.

*Fuero de Teruel*, 86.

401. *Fuero de Soria*, 199. (Ver en nota 377.)

402. *Fuero de Zorita*, 369.

*Fuero de Béjar*, 567. *Delo que non compre nada delo que uendier. Defendido le sea magner que non retenga nada por assi nin compre delo que dieren auender.*

403. *Fuero de Teruel*, 136. (Ver en nota 407.)

404. *Fuero de Zorita*, 370. *De la pena que merece el uendedor. El uendedor salga otor por las cosas que uendiere o ouiere uendido. Empero si otro exir non quisiere, et el otro firmar lo pudiere, peche el uendedor toda la petición doblada.*

*Fuero de Béjar*, 569.

*Fuero Plasencia*, 185.

en las distintas ciudades; entre estas últimas se encuentra el problema de la retribución que el *corredor* ha de percibir como contraprestación a los servicios que presta como vendedor público. En la manera de retribuir al *corredor* se siguen diversos criterios, que oscilan entre una participación proporcional para toda clase de ventas, tanto de muebles como de ganados, y una tasa fija y concreta para cada objeto o especie de objetos vendidos. Podemos agrupar las variantes de las fuentes en tres grupos fundamentales.

En primer lugar, el grupo de aquellas localidades que, como Béjar y Zorita de los Canes, determinan como principio general que el *corredor* percibirá una participación proporcional al precio de venta, en cualquier operación que realicen. Esta proporción se fija en un *dinero* por cada *maravedí* <sup>405</sup>.

Otro grupo lo constituyen aquellas localidades, como Soria y Plasencia, que siguen un criterio mixto: participación proporcional por una parte y de otra la fijación de una tasa para determinados objetos. La participación en Soria se fija en una *meaia* por cada *maravedí* y en Plasencia la misma que en Béjar y Zorita. La tasa fija se señala para la venta de heredad o moro y también para la de ganados, si bien esta última tiene el carácter de tasa gradual, según el precio: si la bestia no tiene un valor superior a cinco *maravedís* le corresponde al comprador un cuarto de *maravedí*; si vale de cincuenta a cien le corresponde medio *maravedí*, y de cien *maravedís* en adelante percibe dos <sup>406</sup>.

El último grupo lo constituye Teruel, cuyo fuero <sup>407</sup> especi-

405. *Fuero de Béjar*, 566. *Que aia delo que uendiere*. De cadaun morauedi aya un dinero delo que uendiere. Segunt razon tome delas otras cosas que uendiere.

406. *Fuero de Zorita*, 368. *De lo que merece el uendedor de cada marauedi*. De cada mauedi aya el uendedor un dinero delas cosas que uendiere.

407. *Fuero de Teruel*, 136. Decabo mandamos que el pregonero o el sayon o algún uendedor que el iudez e los alcaldes estableceran o otro qual quiere, de las cosas que uendrán ualientes fasta XII morauedis alfonsis, de cada un morauedi aya I dinero, como el fuero manda, por su derecho, si quiere sea hereditat o qual quiere otra cosa, como es dicho; de XII morauedis asuso XII dineros aya e non más, segunt del fuero. Mas quando moro uendieren, XII dineros aya por su derecho. De XX carneros o de cueias o

fica más que el de las localidades anteriores y establece una escala general, aunque limitada: si el objeto vendido vale hasta doce *maravedís alfonsís*, por cada *maravedí* le corresponde un *dinero* (proporción igual a la que hemos visto en Béjar y Zorita), tanto en la venta de heredad como en la de cualquier otra cosa. De las cosas que valgan de doce *maravedís* en adelante percibe doce *dineros*, que es el límite máximo de su participación. En este punto se separa de Béjar, que no señalaba tope alguno. De la venta de moro se le asignan doce *dineros*. Para la venta de ganados se fijan tasas especiales; así, percibe ocho *dineros* por la venta de veinte carneros, ovejas o cabras, o la de un rocín o cualquier ganado mular, y seis *dineros* por la venta de buey, vaca o asno.

*Modalidades: corredor de ropa.*—El *Fuero de Coria*<sup>408</sup>, al hablar de la retribución del *corredor*, nos da noticia de la existencia de un *corredor* especial, encargado de la venta de tejidos, como un cargo definido y que esta fuente designa como *corredor de la ropa*, y cuya retribución se fija en un tanto por cada dieciocho.

*Comprador.*—No puede comprar cualquiera. En cuanto a la persona del comprador exigen los Fueros ciertos requisitos que tienen como finalidad no privar al rey, a los señores o al concejo de los impuestos. La misma evolución que hemos visto en cuan-

---

encara de cabrones o de rocib, o de toda bestia mular VIII dineros aya, de buey o de uaca o de asno o de asna VI dineros aya. Empero uedado 'l sea que nunca pora si non retenga alguna cosa nin conpre de aquellas cosas que le fueren dadas a uender. Que si aquesto fiziere e prouado le fuere, rienda lo a su sennor e peche V sueldos al iudez e a los alcaides et al querelloso. Si por aventura en estas cosas que son de su officio por culpa sua alguna ningua ujniere, peche I morauedi alfonsi al iudez e a los alcaides et al querelloso. Empero, assaber es que, si de enganno o de furto uencido fuere, fasta X sueldos raienle las oreias, e si de X sueldos fasta X sueldos fuere el danno, el diestro oio le sea sacado; e si fasta LX: a sueldos fuere el danno, amos los oios le sean sacados; e de LX: a sueldos asuso peche C morauedis alfonsís et el danno duplado. Et esta calonia ses puesta en hedificamiento de las tores e de las adarues de la uilla. Mas si por aventura assin es dicho pechar non quisiere o non pudiere, sin remedio sea enforcado.

408. *Fuero de Coria*, 203. *Del corredor de la ropa*. El *corredor* de la *ropa* non tome mas de los dineros del *maravedí*, e de XVIII dineros uno.

to a las limitaciones del vendedor podemos verla, por lo que se refiere al comprador. Está prohibido vender a hombres de armas <sup>409</sup> ni a *hombre poderoso* <sup>410</sup>, a religiosos de orden distinta a la del señorío o a canónigos o a clérigos <sup>411</sup>. Tampoco ni a infanzón ni a *cauero* <sup>412</sup>.

Casi siempre se exige al comprador la condición de vecino o

---

409. *Fuero de Abalgas, enero 1217, concedido por el Obispo de León, AHDE, XVI, 1945, 645-648, pág. 646: Qui suam hereditatem uendiderit, quintum precii debet domino. Non debet illam uendere uel obligare militi hec homini potenti, nisi ei qui faciat forum debitum domino episcopo pro eadem et sedeat in ipso loco.*

*El abad de Palanzuelos, D. Alvaro, confirma un Fuero concedido por el abad Domingo a los moradores del lugar de aquel nombre, 1224: Qui vero por aliqua necessitate hereditatem suam vendere uoluerit, vendat parentibus suis vel vicinis suis in villa de Palaciolos... Item, si aliquis uoluerit exire de villa de Palaciolos et populare in aliam, expediat se a iudice et habeat spacium novem dierum in levandis rebus suis mobiliibus aut vendat e vicinis suis aut senioribus, et ssi noluerit vel non potuerit, dimitat alicui domos vel domum, qui eisdem moretur... Item si aliquis domos suas vendere uoluerit, vendat cui uoluerit et abeat esas liberas et absolutas, ita tamen quos non posit eas vendere alicui militi vel nobili vel canonico vel generoso o nez alicui de alia religione set vendat esas tali qui ffaciat nobis sernas et fforum, sicut supradictum est.*

410. Ver la nota anterior y 415.

411. Ver la nota 409.

*Fuero de Alfambra, 28. Como no uenda a cauero. Vecino de Alfambra no uenda eredat a cauero ni a mul yfanzon ni a nulla otra orden sino a los frayles de la sennoria de Alfambra, zo es a saber a los frayles sennores de Alfambra.*

*Fuero de Guadalajara, 100. Ningund omne de Guadalafajara no aya poder de vender heredad ni rayz a omne de horden, e sy la vendiere a omnes de horden, pechen cient maravedis e pierdan los conpradores la heredad.*

412. Ver la nota 411.

*Fuero de Alfambra, 100. Como non deuen uender a cauero ni a yfanzon. Estas son las cosas que enmendo la iusticia del senyor Rey d'Aragon don Pero Perez en el padron de Alfambra. Primerament que uenda huno a otro et non uende ninguno uezino de Alfambra a cauero ni a yfanzon ni a clerigo ni a otro omne de otra orden. Ont nos perdemos nuestros derechos. Ver nota 411.*

La prohibición de vender a Infanzón la estudiaremos más detenidamente en el Derecho municipal, al analizar el capítulo *El elemento personal*.

villano <sup>413</sup>, que tenga casa en la localidad <sup>414</sup>, o poblador <sup>415</sup>

413. *Fuero de Fuentetaja*. Ver en nota 335.

*Fuero concedido por la infanta doña Sancha y el abad del Monasterio de Covarrubias, Martín, a los habitantes de Covarrubias y de los lugares pertenecientes a su jurisdicción*. HINOJOSA: *Documentos*, págs. 62-64, número 4. Et illi homines qui voluerint vendere suam hereditatem et suas casas de duos annos ad arriba, vendat ad illos homines de Covarrubias.

*Fuero de Fresnillo*. Ver en nota 335.

*Fuero otorgado por Martín y Elvira Pérez y Mayor Martínez a los pobladores de Pozuelo de Campos, 1157, noviembre, núm. 17*. Et qui voluerit suam cortem vel prestimonium vendere, vendat a vicino qui faciat forum ad suum seniore. Et si non vendiderit, claudat suam portam cum adoves. Et si quis voluerit intrare in illas domos, primitus demandet a suo domno si in illa terra fuerit. Et si in ista terra non fuerit senior, mittat ibi collazum qui faciat suos toros. Et quando suo domno venerit, liberet suas domos usque ad novem diebus et recedat cum suo fructu et dimittat illi prestimonium.

*Fuero de San Cristóbal de la Cuesta, concedido por el Obispo de Salamanca*. AHDE, XIV, 567-568. Et nullus vendat suam hereditatem si uendere uoluerit nisi illi qui tenuerit prefatam uillam de manu capituli uel uicino qui istud forum impleat. Ver notas 336 y 409.

Además pueden verse otros muchos fueros breves.

También en algunos documentos de venta se declara expresamente. *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 57, págs. 69-70: «... et in uestro iure sit confirmata ut cuicumque uindere nel donare uolueritis sit uobis concessa potestas tua et Sancti Martini episcopi in *Torenas habitantibus nel ibidem habitaturis in perpetim*.

414. *Fuero de Benavente de 1167*. JULIO GONZÁLEZ: «*Rev. Hispania*», IX de 1942, 619-626: «et si quis hereditates comparauit et casam in Ma'grad non habet perdat illas et si uoluerit populare ueniat et populet de nouo... Adicio etiam quod nemo uendat hereditatem nisi prius casam facerit et illi tantum qui foro in uillam fecerit.

415. *El Rey Don Alfonso VII confirma y transcribe varias cláusulas de los Fueros antiguos de Toledo. Año 1155*. Muñoz-Colección, 377-379. ... Et vendendi... liberam habeat potestatem... Hoc autem mando, ut populator vendat ad populatorem et vicinus vicino. Sed non mando nec quero, ut populatores vendant sortes aut hereditates comitibus aut potestatibus.

*Avenencia entre la Orden de Santiago y el Concejo de Castrotorafe sobre los fueros de este pueblo, aprobada por Don Fernando II de León*. Sin fecha. Muñoz-Colección, 483; ... et si a'ibi morari voluerint, non leuent hanc hereditatem sec um, nec vendant eam nisi populatoribus ipsius villae, vel de eius termino, et insuper vendere, vel emere hereditatem eam non posint, nissi quod fuerit mensura; et si maiori praetio vendere voluerint, quam conuenit, magister cum alcaldibus hoc non consentiant.



que vaya a morar <sup>416</sup> o que sea vasallo <sup>417</sup> que *haga fueros* al señor <sup>418</sup> o al Concejo <sup>419</sup>.

En el *Fuero Viejo* <sup>420</sup> se dispone que los *fijodalgos* no pue-

416. *Fuero de Abelgas*. Ver en notas 335 y 409 *Colección dip. de San Salvador de Oña*, 567, del año 1264: «...et tod aquesto que nos uendemos, sera siempre so nostro sennorio et del monasterio de Onna et lei abat que hy fuere, et uos et los qui lo nuestro heredaren serades vassallos des mismu monasterio. Esto que nos uendemos, non ayades poder nos ni los qui lo heredaren, de tornarlo ni de darlo so otro sennorio, ni de uenderlo a otro omme ninguno sino a nos, o a omme que sea vassallu del monasterio de Onna...», págs. 682-4.

Hay otros muchos documentos de venta en los que se hace constar la misma limitación.

417. *Fuero de Aquabusterra y Villaluengo*. (Ver en nota 308.)

*Carta de fuero otorgada por Doña Mayor, Abadesa de San Pedro de las Dueñas a los pobladores de Mahudes (León)*, 1198, AHDE, II, 1925, 469-470. Nullum hominem quo noluerit habitare in isto solo uendat suum prestamum tali homini ut sit uasallus dominarum sancti petri et faciat ipsum forum. Et si non unuenerit cui uendat clauset suam portam usque ad unum annum. Postea annum transitus ueniat et uendat techumne de domo et si dominus uellet emere dimitat terciam partem. Sed si prior fuerit semel in anno date ei et V homines et tres bestias edendum panem et uinum et carnem et ceuada.

418. *Fuero de Aquasubterra*. (Ver en nota 335.)

*Fuero de Castroalbón*. (Ver en nota 335.)

*Fuero de Alcoba*, AHDE, VI, 433-435. ... Et ille qui suam hereditatem uendere uoluerit uendat moratori ipsius uille qui faciat pronominatos foros.

*Fuero de Palencia*, AHDE, XL, pág. 513, núm. 20... más aquel que compró solar en las dichas villas faga el fuero de la villa. Et si non fiziere el seruicio de villa pierda el solar con toda la heredat dese mismo solar. Er de aquí adelante quanta heredat comprare en las dichas villas faga y cassas et el fuero de la villa. Et si non ficriere y el fuero pierda lo que y compraron.

Ver notas 335, 413 y 417.

Así podríamos citar muchos más fueros breves.

419. *Fuero de Ledesma* *Quien su heredades uendier*.—Quien su heredade uendier, atal omne la uenda que faga fuero con conceyo de Ledesma al rey.

*Fuero de Llanes*, 57.—Et mandamos que ninguno non venda la heredad, sy no fiziere primeramente cosa (sic); e sy la vendier quisiera, vendala aquel que fuero faze en la villa de Llanes, et no a otro ninguno.

420. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1. 1. *De las vendidas e de las compras*.—Esto es Fuero de Castiella: Que ningund Fijodalgo non puede poblar, nin comprar en Viella, a do non fuer deuisero, e si lo comprare, el Señor que fuer del lugar puedegelo entrar e tomar para sí, si quisier ... e

dan comprar en aquellas villas en que no son *deviseros* y si lo hacen queda facultado el señor del lugar para apoderarse de dicha heredad. Los *deviseros* sí pueden comprar en la villa de behetría todo lo que les venda el labrador, con excepción de los bienes que, como antes vimos, éste tiene prohibida su venta (solar, huerto, etc.) <sup>421</sup>.

Hay que destacar que el derecho territorial castellano <sup>422</sup> faculta al Monasterio para adquirir solares o villas de *fijodalgo* o *dueña*, cuando precisamente en la mayoría de los fueros municipales las únicas limitaciones en cuanto al comprador es que no sea monasterio o fraile <sup>423</sup>. Incluso en 1254 Alfonso X dirige una carta al Concejo y a los alcaldes de Badajoz en la que dispone

---

si el Fijodalgo es allí devisero, bien puede comprar ereditat, mas non puede comprar todo el ereditamiento de un labrador a fumos muerto.

421. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 10. (Ver en nota 332).

422. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 5.—Esto es fuero de Castiella: Que si algund Fijodalgo o Dueña uende algund solar, o una villa a Monasterio alguno; e vendegelo con todos suos derechos assi como es el auie, con entradas e con salidas en fuente, e en monte, ansi como lo y a, non puede auer el Monasterio mas de aquello que y compra, nin puede auer pertenencias ningunas en la villa por quanto *monta aquella compra*.

423. En algunas ocasiones los representantes de una villa autorizan a un Monasterio para que pueda comprar dentro del término de la misma. Así tenemos un documento de 1258 en el que el alcalde y los jurados y vecinos autorizan una compra hecha por el Abad del Monasterio de Oña de unos molinos en Mijangos, y así dice:

«... Et yo alcalde et los jurados et todo el conceio de Mixangos, con nuestros uezinos los aldeanos de Vrria, et de Uillamagrin, et de Quintanilla, et del Gato, et de Fontanizo, et de Tedeia, por mucho pro et mucha de mercet que nos fizo el abbat don Peydro por la gracia de Dios nuestro sennor. Otorgamos et uenimos todos por plazenteros desta compra que fizo el abbat de Onna, aquesto et todo lo al que pudiese comprar o ganar en aquella presa misma. Et nos el conceio de Mixangos, por que esto se firme et estable por siempre, por a los que agora somos et por a los que despues de nos uernan, et ponemos a tal pleyt con el abbat don Peydro, que nunca seamos osados de hir contra esto, et todo fuero et toda demanda que a nos pertenece de todos nos quitamos, et el abbat de Onna que lo aya libre e quito sin otro fuero ninguno. Et si por abentura conceio de Mixangos contra esto quisiesen hir, por fazer perdita o destoruo al abbat de Onna, ponemos assi que nos ualiesen menos los cuerpos et los aueres ... et que por esso perdiessemos uoz et demanda...» *Col. dip. de San Salvador de Oña*, II, 548. págs. 663-665.

que no consientan que Obispos ni Ordenes compren heredades foreras ni pecheras en perjuicio de los derechos reales <sup>424</sup>.

En algunas localidades, como Alcalá, sólo pueden ser compradores los vecinos (reminiscencias del Derecho señorial) <sup>425</sup> o los que hagan fuero con el Concejo al Rey <sup>426</sup>.

En el grupo de fuentes Teruel-Cuenca la facultad se extiende a todos, con la única excepción de los monjes <sup>427</sup>.

*Aragón.*—En Aragón los *injanzones* pueden comprar unos a otros <sup>428</sup>, pero ningún *injanzón* puede comprar de moro o judío

424. MEMORIAL HISTÓRICO ESPAÑOL: *Colección de documentos, opúsculos y antigüedades*, vol. I, pág. 18.

«Don Alfonso, por la gracia de Dios, Rey de Castilla, de León, etc. Al concejo et á los alcaldes de Badajoz salud et gracia. Ficieronme entender que Obispos, et otras Ordenes que compran et ganan heredades foreras et pecheras et en vuestra villa et en vuestro término, de que nos perdemos los nuestros fueros et los nuestros derechos, et esto non tenemos por derecho; ende vos mandamos, que non consintades á Obispos, nin á Ordenes, que compren, nin ganen heredades foreras, nin pecheras, de que nos perdamos nuestros derechos, et non fagades ende al, sinon a vos nos tornaremos por ello. Dada en Sevilla, el Rey lo mandó diez et ocho dias de enero.—Pedro Enanes la fizo escribir por mandado de Maestre Juan Alfonso, notario del Rey, arcediano de Santiago, hera de mil et docientos et noventa et dos años.»

425. *Fuero de Alcalá*, 60.—Todo ome qui vendiere hereditat ad ome de fuera de villa, e si non fuere ad ome quel mantoviere vezindad o ficiere facera que ad otro vendiere, peche XII maravedis o torne la hereditat; e aprieterlo los fiadores: e haveant y el quarto, e el castiello haveat lo al; e si no lo apretare, sea apretado quomo es de los exidos.

*Fuero de Zamora*, 76.

426. *Fuero de Ledesma*, 260.—*Quien su hereditate uendier.*—Quien su hereditate uendier, a tal omne la uenda que faga fuero con conceyo de Ledesma al rey.

427. *Fuero de Cuenca*, II, 2.—*Quod nemo cucullatis radicem uendere nequeat.*—Cucullatis et secu'o renunciatis nemo dare, neque uendere uales radicem. Nam quemadmodum ordo istis prohibet hereditatem uobis dare, aut uendere, uobis quoque forum, et consuetudo prohibeat cumcis hoc idem.

*Fuero de Cuenca*, XXXII, 3.

*Fuero de Iznatoraf*, 717.

*Fuero de Béjar*, 34, y 991.

*Fuero de Zorita*, 688.

428. *Fueros de Aragón hasta 1265*: línea 850.

o sarraceno heredad *cessal*, ni el cristiano de Novenera del Rey <sup>429</sup>, a no ser con carta suficiente del rey o de sus antecesores <sup>430</sup>, ni el villano debe comprar de *exarich infanconis* y ni el villano o el infanzón; si no hace aquel que compra aquella villanía que su villano. Lo mismo de moro ni de judío <sup>431</sup>.

*Navarra.*—En Navarra respecto al comprador sólo se exige en la Novenera <sup>432</sup> que no sea de Castilla ni de Aragón, es decir, que sólo puedan comprar los naturales del reino.

---

429. *Fuero de Jaca*, 25.

430. *Fueros de Aragón hasta 1265*: n. 276.

431. *Recopilaciones de Fueros Aragoneses*. Ramos Loscertales. 153

432. *Fueros de la Novenera*, 217.

## OBJETO

Entre los elementos esenciales del contrato se encuentra la cosa vendida, que es la que constituye el objeto de la compraventa <sup>433</sup>.

Entre las cosas: heredades, bienes, etc., encontramos que hay unas que pueden ser vendidas, que pueden ser transferidas de unos hombre a otros, y otras que, por el contrario, está prohibida su venta. Esta prohibición puede tener carácter general, es decir, a algunos objetos se les declara fuera del tráfico comercial. Otras veces la prohibición de venderlos sólo surte efectos mientras persiste una determinada circunstancia que es necesario proteger jurídicamente: esta circunstancia puede ser del objeto y a veces del mismo sujeto, del titular de los bienes jurídicamente tutelados.

*Cosas que se pueden vender.*—En las fuentes correspondientes al período histórico que limita nuestro estudio, nos encontramos disposiciones sobre la venta de cosas, objetos materiales y otras relativas a la venta de bienes inmateriales, derechos. Incluso encontramos un caso en que el objeto de la venta es un cauce de agua <sup>434</sup>. Entre las primeras son frecuentes las dis-

---

433. Ver págs. 209-300, 317-324 y 347-358.

434. Así tenemos una escritura de 23 de agosto de 955, en la que se vende un cauce de agua:

«In Dei... ita ut supra diximus vendo vobis, id est, aque in Aslanzon in rivulo antiquo in termino Castrello, que parentibus meis in locum eremumprehendere vel scadare aut scaldare potuerunt, sicut antiqua gens dereliquerunt. ita enim vendo vobis ipsa aqua de litus ab alio litus de super termino molino Miccarri usque ad termino Sancti Martyni, ut dominetis illa aqua per ipsa sua via qui discurrit ad ipso Monasterio Sancti Martyni, et faciatis

posiciones sobre venta de inmuebles: raíces, heredades, casas, castillos, molinos, eras, etc.; también hay, aunque en menor número, disposiciones relativas a la venta de muebles: vestidos, pan, vino, trigo, pescado, vituallas en general, etc., y por último, encontramos las disposiciones relativas a bienes semovientes: ganados, animales de tiro y carga, animales para montar, etc., e incluso hay normas que regulan la venta de personas humanas, sobre todo cuando se encuentran en la condición de servidumbre: es frecuente el caso del moro; pero además hay disposiciones sobre la venta de personas libres, aunque la tendencia general en nuestro Derecho medieval es a prohibir tales ventas <sup>435</sup>.

*Cosas que no se pueden vender.*—La prohibición más generalizada de vender recae sobre los bienes de la Iglesia <sup>436</sup>, los del Concejo y los cargos públicos <sup>437</sup>. El que quebrante el precepto prohibitivo de la venta de bienes de la Iglesia o del Concejo incurre en la pena del duplo: el vendedor paga el doble del valor de la heredad y el comprador pierde el precio que entregó, teniendo que abandonar la heredad y una multa de treinta sueldos <sup>438</sup>, pues la venta carece de validez, es nula, ya que *hereditatem Concilii nemo potest dare, neque uendere, neque impignorare, neque roborare, neque saluare* <sup>439</sup>.

---

de illa quicquid volueritis ad integrum sive autem molendina seu ortularia, liberam potestatem abeatis...» P. SERRANO, en *Becerro Gótico de Cardena*, vol. III de *Fuentes para la Historia de Castilla* págs. 44-45.

435. Ver págs. 429-432.

436. Ver venta de cosas de la Iglesia, en el *Derecho visigodo*, en páginas 352-353.

437. *Fuero de Alcalá*, 183.

438. *Fuero de Teruel*, 324. *Del que rays de conceio uendiere... e lexe la heredit ad aquel conceio e peche NXX sueldos, como es dicho...*

*Fuero de Béjar*, 167.

439. *Fuero de Cuenca*, VII, 1. *De es qui exitu Concilii laborem facerit.*—...Si quis radicem concilii uendiderit, pectet tantam ac talem radicem duplatam eidem concilio. Et qui eam emerit, perdat precium quod dederit por et; et relinquat hereditatem, sicut iam dictum est. Hereditatem concilii nemo potest dare, neque uendere, acque impignorare, neque roborare, neque saluare.

Es más, el que adquiere heredad del Concejo o de la Iglesia no subsana la venta aunque transcurra el plazo del año y día, pues siempre se responde por ella <sup>440</sup>.

En las Encartaciones del reino de Vizcaya encontramos una excepción a la prohibición de vender bienes del Concejo, y así se declara *por fuero y costumbre* que todos los Concejos que comprenden las Encartaciones tienen la facultad de vender sus montes cuando sea necesario para conseguir fondos, y así lo acuerda el Concejo. Aunque el fuero dice textualmente «*vender nuestros montes*», lo más probable es que únicamente se tratara del aprovechamiento de tales montes <sup>441</sup>.

*Bienes de la Iglesia.*—Tenemos un documento del 22 de septiembre de 1044, en el cual el Concejo de Villariezo vende al abad Jimeno una dehesa sita en sus términos municipales <sup>442</sup>,

---

440. *Fuero de Cuenca*, VII, 10.—*Quod post annum et diem (nemo pro radice roborata respondeat.*—*Quicumque roboratam radice renuerit, non respondeat pro ea, die et anno transacto, nisi fuerit hereditas concilii, aut ecclesie, que nec potest dari, nec uendi.*

*Fuero de Béjar*, 174.

441. *Fuero de las Encartaciones*. F. Albedrio, III, 8.—*De la vendida de los montes.*—Item hemos de fuero uso y costumbre todos los Concejos de las Encartaciones que son francos y esentos de cortar y vender nuestros montes Concejiles sin pena ni licencia a algunos para nuestras necesidades e cuando algun menester nos viniere é cuando vieremos que nos cumple según que fuere acordado en cada Concejo sobre ello.

442. *Cartulario de San Pedro de Arlanza*, XLII: Sub Christi nomine... Nos namque nominati, qui sumus concilium de villa pronominata Villa de Eriezo, de minimus usque ad maximus, placuit nobis arque convenimus... propria nobis accesit voluntas, vendivimus ad nobis domno Eximino abba defensa lignarum, arbus repolliza, in territorium de ipsa villa, iuxta limitem vini cum vineam de mihi Eximino abba, et ex alia par in frontibus terram de Ulacte, et de tertia par carrera... Et vendivimus in alium locum pratum pascibilem vel erbarum cum sua fontem qui es Virginum iusta limiten...; ipsum pratum atque ipsa defensa lignarum cum suis terminibus, sicut in hoc paginem resonat, ab omni integritatem. Et accepimus nos iam dictus, qui sumus adgregati concilium de Villa de Irezo, precio por ipsas defesas de vobis domno Eximino abba, id est, qudrigentos solidos IIIlor. de arienzos et II canatiellas de vino, quanto inter nos bene conplacuit; et de ipsu precio non remansit debitum pro dare, neque nobis des odie vel tempore in ipsas defesas, pro iure habere. ... Nos nominandi qui sumus concillium de

dice *defensa lignarum, arbus repolliza... Et... pratum fasciilem vel erbbarum cum sua fonte.*

Respecto a la venta de los bienes de la Iglesia podemos señalar una evolución dentro del periodo que comprende la Alta Edad Media. En la primera parte hay ciertos bienes eclesiásticos que pueden entrar en el patrimonio de los particulares; tal es el caso de las *Iglesias propias*, cuyo usufructo correspondía a su fundador o a sus sucesores, quienes tenían la facultad de poder venderla <sup>443</sup>, y así vemos cómo en el 944 un particular vende una *Iglesia propia* a un abad <sup>444</sup>.

Después los fueros generalizan la prohibición de vender bienes eclesiásticos que hemos estudiado. Pese a esta prohibición general, los Concilios deberían admitir que por determinadas circunstancias fueran vendidos algunos bienes de la Iglesia, y así vemos cómo en 1288 el Obispo de Calahorra vende, con el consentimiento del Cabildo, unas fincas en Logroño para pagar unas deudas contraídas en Roma <sup>445</sup>.

No se ocupan las fuentes de determinar cuáles son los bienes de la Iglesia; en cambio, sí los del Concejo.

*Bienes del Concejo.*—En el Fuero de Cuenca <sup>446</sup> se especifican concretamente determinados bienes que son del Concejo, mejor dicho, que necesariamente tienen que ser, pues el que posee tales bienes está obligado a vendérselos al Concejo. Estos bienes que el Fuero considera como necesariamente del Concejo son los siguientes: todas las *lapidicine, gipsarie, molarie, tegularie*

---

Villa Eriezo. scriptura ista que fecimus, manus nostras roboravimus coram testes.

443. Ver R. PRIETO BANCES: *Donación de una Iglesia a un altar*, CHF, XVII, 1952, pág. 110.

444. Documento de 22 de noviembre de 944, en *Colección diplomática de San Salvador de Oña*, págs. 6-7, un particular vende «*ecclesia propria que abuit abus vestes scaldatá.*»

445. Documento de Bañares. MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 87, pág. 126.

446. *Fuero de Cuenca*, VII, 2. *De lapidicinis et gipsariis.*—Omnes lapidicine, gipsarie, molarie, et tegularie, et etiam fontes perennes communes sint concilii. Qui hereditate sua molariam, aut aliquam istarum predictarum habuerit, uendat eam concilio pro tanta hereditate duplata, fiatque communis. Siquis eam alicui de concilio defenderit, pectet centum aureos.



y todas las *fuentes perennes*. El que encuentra alguna de estas cosas dentro de su heredad, en sus posesiones, está obligado a venderla al Concejo, y, como premio de la expropiación, se le asigna el doble del valor de la heredad, *pro tanta hereditate duplata*, y desde el momento de la venta pasan a ser bienes comunales, bienes del común. Incluso nadie puede reclamar o demandar estas heredades; si lo hacen, tienen que abonar cien *aureos*.

Nos hemos ocupado de determinar estos bienes que necesariamente han de pertenecer al Concejo, porque en este precepto los fueros nos ofrecen un caso de venta forzosa, que en la técnica administrativa se denomina expropiación forzosa. Nada nos especifican los fueros acerca de la manera como debiera realizarse esta venta y los requisitos que habrían de precederle, pero sí nos señalan una peculiaridad interesante y digna de señalar, y es que los fueros procuran evitar todo perjuicio a su propietario, pues incluso recibe una especie de premio al determinarse su precio en el doble del valor de la heredad, cantera, etc.

Hemos visto las cosas cuya venta está prohibida de modo general. Ahora nos vamos a ocupar de la prohibición que, de modo circunstancial, pesa sobre la enajenación de determinados bienes, bien por el estado en que se encuentran o por la situación de sus titulares.

*Cosas en litigio*.—Es interesante el estudio de este epígrafe. El problema que se plantea es el de determinar si se pueden vender cosas que no sean de la propiedad del vendedor, que, como veremos, es el caso de la venta de cosa ajena, e incluso estudiar la posibilidad de venta de aquellas cosas sobre cuya pertenencia se ha entablado contienda judicial. El Derecho medieval español, tanto en Castilla como en Aragón, se inclina por la prohibición.

Las cosas en litigio no pueden ser vendidas ni enajenadas hasta que se sepa por derecho a quién corresponden <sup>447</sup>: *Nin-*

---

447. *Fuero de Jaca*, 65. *De cosa de contenda non ser uenduda*.—La cosa que esta en contenda non sia uenduda ni alienada en ninguna manera troa que sia uist per dreyt de qui deu estar.

*guna hereditat que fue manpresa, o testada de merino, o de sayón por mandado del alcalde, non la puede ninguno vender fasta que sea desatada, o si la vendier, non vala; mas debe primero cumplir el testamento, que es fello por mandado del alcalde...* <sup>448</sup>.

El origen de este precepto podemos verlo claramente en el *Derecho romano vulgar*. En la época del Bajo Imperio alternan las disposiciones que autorizan o prohíben la venta de cosas en litigio, pero una disposición de Constantino las prohíbe; *Constitución* que después pasó al *Codex Theodosianus* y, como parte de éste, al Breviario de Alarico <sup>449</sup>. Continúa esta dirección en la legislación visigótica, tanto en el *Código de Eurico* como en la *Lex Visigothorum*, y probablemente sería Derecho realmente vivido, que después encontró cabida en nuestros fueros municipales <sup>450</sup>.

*Heredad tributaria.*—Respecto a la venta de heredad tributaria, encontramos un precepto en el *Fuero de Jaca* <sup>451</sup>, que debía de estar muy generalizado. Este precepto aparece íntimamente ligado a la facultad de vender. En él se dispone que todo el que tenga una heredad *a tributo*, prescindiendo de su condición social y religión, aunque sea infanzón, judío o moro, ni él ni sus herederos deben ni pueden venderla nunca, ni enajenarla en modo alguno, sin aquel tributo o carga con que él la tiene, pues si transcurren dos años sin pagar el tributo, el señor puede embargar la heredad y hacer lo que quiera con ella.

En los *Fueros y privilegios del Monasterio de San Juan de*

448. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 12.

*Libro de los Fueros de Castilla*, 57.

449. Ver en el *Derecho romano vulgar*, Venta de cosa en litigio en páginas 317-318.

450. Ver en el *Derecho visigodo*, Venta de cosa en litigio, en páginas 355-356.

451. *Fuero de Jaca*, 28. *De non uendere hereditat tributaria sen son trebut.*—Qui que tenga hereditat a trebut si uol sia infancon o iudeu o moro, nunca el nin ses successors non la poden nin deuen uendre, ni empeynnar, ni alienar en ninguna manera sens aquel trebut aquea carga que la ten si per aventura aquel ten sens pagar lo trebut de sa hereditat dos ans contra la uoluntad del synnor per for lo synnor deu prendre lo trebut e emparar la hereditat per totz tempso per fer dela totes ses uolontatz.

*Peña*, de 1090, se dispone que el que vendiera una heredad que hubiere recibido *ad tributum* tiene que pagar juntamente con el comprador una *caloña* de mil *sueldos*, la venta es nula y el comprador pierde el precio que entregó. La prohibición la establece Sancho Ramírez, rey de Aragón y Navarra, y la hace extensiva a todo *homo omni regno meo* <sup>452</sup>.

Decíamos que este precepto que únicamente encontramos en el *Fuero de Jaca* debía de estar muy generalizado, pues esta misma prohibición la encontramos en el Derecho romano del Bajo Imperio, y es más, en el *Breviario* aparece el empleo de este término *tributum*. El jurista clásico habla de la *heredad censal*, y en la *Interpretatio* correspondiente *censal* ha sido sustituido por la expresión *ad tributum* <sup>453</sup>.

*Cosas entregadas en prenda* <sup>454</sup>.—La venta de las cosas que han sido entregadas en prenda para responder de una deuda u obligación nos ofrece ciertas peculiaridades que vamos a estudiar en sus distintas variedades <sup>455</sup>.

Como, con carácter general, estamos observando en el estudio de la compraventa medieval, por lo que respecta a la venta de cosas sobre las que se ha constituido prenda, fondo común de doctrina, si bien con ciertas modalidades territoriales. El principio general en todos los territorios es que los objetos entregados en prenda: heredades, casas, animales, etc., no se pueden vender, o al menos la venta no surte efectos hasta que

---

452. *Fueros y privilegios del Monasterio de San Juan de la Peña otorgados en el año de 1090 por D. Sancho Ramírez, Rey de Aragón y Navarra*. MUÑOZ: *Colección*, 324-327, pág. 326. *Insiper mando et prohibeo ut nullus homo omni regno meo qui acciperit hereditatem ad tributum de Sancto Ioanni ausus sit aliquid de ipsa haereditate vendere, vel alienare; quod si fecerint emptores perdant quod emerunt de Sancto Ioanne et venditor cum emptoribus peitet regi M. solidos...*

453. Ver en el *Derecho romano vulgar*, Venta de heredad tributaria, en las páginas 321-322.

454. Sobre la prenda, ver J. ORLANDIS: *La prenda como procedimiento coactivo en nuestro Derecho medieval*, en AHDE, XVI, 1942-43, páginas 81-183.

455. Ver en el *Derecho romano vulgar*, La venta de cosa entregada en prenda, págs. 318-320.

queda libre de aquel que la tenía en prenda, es decir, hasta que se redime la prenda. Este principio es común al Derecho territorial de Castilla <sup>456</sup> y al de Aragón. En los fueros del tipo de Cuenca, aunque no se encuentra formulada expresamente esta prohibición, se puede deducir fácilmente por la forma en que están redactados ciertos preceptos, a modo de excepción, y que después vamos a analizar.

El problema principal que se nos plantea es el de estudiar la posibilidad que tienen de vender la cosa prendada su propietario o el que recibió la prenda.

*Facultad del propietario de la prenda.*—El que es propietario de un objeto entregado en prenda no puede venderlo hasta que redima la prenda. Hasta aquí coinciden el Derecho castellano y el aragonés, pero este último admite la posibilidad de que el propietario de la cosa prendada, si tiene necesidad de vender y no posee otra heredad, pueda transferir su derecho de propiedad sobre ella, siempre que encuentre un comprador que esté dispuesto a esperar a que cumpla el plazo de la prenda o a que ésta se redima, pues mientras tanto no se puede efectuar la entrega de la cosa vendida <sup>457</sup>. Encontramos sumamente in-

456. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 12. «... E otrosi ninguna eredat, que sea empeñada a alguno, non se puede vender que vala la venta al que la comprare, fasta que sea quita de aquel que la tiene a peños.»

*Libro de los Fueros de Castiella*, 57 (al final).

457. *Fuero de Jaca*, 241. «*De no uendere hereditat empeynada.*—Si algun infançon o altre homne, per cuyta empeynna la part de sa hereditat ad altre omne entroa un terme, et auantz que lo terme sia complit uol uendre ad altre quela part que meti en peynntz per far en neguna manera non la pot nin deu uendre troa que lo terme del empeynnament sia complit, si alguna hereditat ha que puysea uendre. Mas si troba algun que uuylla comprar aquela part o esperar troa que lo terme sia complit ben se pot far et ab razon.»

*Fueros de Aragón*, Tilander, 89.—Qui terná hereditat por otro en comanda o que sea exarich o bayle o la terná en pennos o en qualquier que manera la tienga por otro me la uendrá aquella hereditat o la caniará o la dará o la allenará, non puede ni deue nozer al sennor d'aquella hereditat en so dreito ni en so sennorio que deue auer en aquella hereditat assi allenada.

*Fuero General de Navarra*, III, 12, 16. *Cómo non puede ser vendida hereditat peynal.*—Si yfançon o otro omne empeinare la part de su hereditat por ceyta ad alguno ata un término sabido, et ante que el plazo sea complido quiere vender su hereditat á otro omne, por fuero la hereditat que es en pey-

interesante este precepto, pues en él se observa que el hecho de la prenda ha servido para marcar una diferencia entre el acuerdo de venta y la entrega de la cosa vendida. El hecho surge como consecuencia de la diferencia entre propiedad y posesión, desde el momento en que esta última se separa del titular de la primera como consecuencia de la prenda. Lo que queda al dueño de la prenda puede transferirlo; sin embargo, la venta no surte efectos, dado el carácter real de la compraventa, hasta que el objeto ha sido entregado; por ello el comprador debe tomar *fermes* que le garanticen que el objeto le será entregado cuando termine el plazo de la prenda. Como ejemplo de que la venta no surte efectos mientras no transcurra el plazo de la prenda tenemos una disposición del *Fuero general de Navarra*, en el que se establece que el comprador, si no es vecino, no consigue tal condición hasta que no se cumpla dicho plazo <sup>458</sup>.

*Facultad del prendador.*—Podemos distinguir dos variantes: una primera constituida por el Derecho territorial castellano y el Derecho aragonés, en los que el *prendador* no puede vender en manera alguna la cosa que tiene en prenda hasta que transcurra el plazo estipulado y el propietario de la prenda deje de satisfacer la obligación de esta forma garantizada. Únicamente se admite en el Derecho aragonés y navarro la posibilidad de concertar una venta con efectos traslativos aplazados hasta que termine el plazo de la prenda <sup>459</sup>.

---

nos non la puede vender ante de su plazo. Et si oviere otra hereditat que pueda vender, venda. Mas si por ventura fayllaren algun omne que quiera comprar aqueilla hereditat que es en peynos, et querrá atender ata al plazo del empeynamiento que sea conplido, menos de embargo se puede fazer.

458. *Fuero General de Navarra*, III, 12, 4. *Cómo por compra de hereditat peynal no es vezino, nin puede costerias nin pecha aiuntar.*—Si algún hombre compra hereditat que iaga empeynos por lo que tomare fermes no es vezino ata que passe el plazo del empeynamiento, si ante non es vezino. Maguer que fues ante vezino, non puede plegar las costerias en una, ata que sea la hereditat en su poder, nin pecha mas que costeria si la hereditat es atal, ni ad aquell qui prende esta hereditat en peynos non deve valer teniengo de ayno et dia si á passadas non toma fermes sin condición ninguna.

459. Ver las notas 447 y 448.

Otro sistema lo constituyen los fueros del tipo de Cuenca, que admiten la posibilidad de que el *prendador*, si se ve precisado a recuperar su dinero por determinadas circunstancias, pueda vender la prenda antes del plazo, devolviendo el sobrante al propietario <sup>460</sup>. Estas circunstancias son: *propter iram regis uel propter homicidium uel captiuationem*.

*Procedimiento de venta de la prenda.*—Si el *prendador* quiere vender la prenda antes de que se cumpla el plazo, por alguna de las circunstancias antes mencionadas, tiene que avisar al propietario de la prenda para que la redima. Y si éste no quiere o no puede redimirla, entonces queda facultado para enajenarla. Con el importe de la venta se reintegra de su dinero y el sobrante lo devuelve al dueño de la prenda. Si a pesar de la venta, con el importe obtenido no queda satisfecha la totalidad de la deuda, entonces la diferencia no puede reclamarse al dueño de la prenda, a no ser que el *prendador* pueda demostrar, con testigos o por escrito, que ambos convinieron de

---

460. *Fuero de Cuenca*, XXXII, 7. *De eo qui radicem suam impignoratam uendere uoluerit.*—Qui hereditatem impignoratam habuerit uel aliud aliquid de supradictis, et eam uendere uoluerit propter iram regis uel propter homicidium uel captiuationem, moneat dominum pignorum ut redimat eam. Si uoluerit aut non potuerit, uendat eam, et accepta pecunia sua, domino pignorum residuum reddat. Si eam uendere non potuerit, impignoret eam cuicumque uoluerit eo pacto quo ipse pignora tenuerit. Et talis uendicio rata habeatur. Similiter impignoratio huiusmodi firma habeatur, ita quod nec emptor nec impignorator propter hoc aliquid perdat aut calumpniam pectet. Verumtamen si ille qui pignora uenderit, totam pecuniam suam recuperare non potuerit, non ideo respondeat ei, qui impignorationem fecerit, nisi testibus probare potuerit quod dominus hereditatis reintegraret eum de tota pecunia, si precium hereditatis ad reintegrationem non sufficeret.

E. HINOJOSA: *El elemento germánico en el Derecho español*, Obras, II, pág. 466.

*Fuero de Béjar*, 997 y 998.

*Fuero de Zorita*, 693.

*Fuero de Plasencia*, II, 389.

*Fuero de Cuenca*, XXXII, 8. *De pignoratione conditionaliter facta.*—Impignoratio hereditatibus siue bestie uel alterius reicuiuslibet, que facta fuerit ad diem statutum, et ad placitum non fuerit redempta, uendatur, excepta radice, auto, argento, margaritis, armis ferreis siue lingneis. Illius, quod forum uendere permittat, residuum detur domino suo.

que el deudor le reintegraría de todo su dinero, y en este caso sí se puede obligar al propietario de la cosa prendada vendida a que abone la diferencia del precio obtenido en la venta y el importe total de la deuda garantizada mediante prenda.

Si no se encuentra comprador, queda facultado el *prendador* para entregar a otra persona la prenda en las mismas condiciones que él la tenía, es decir, transferir la cosa prendada a un tercero que le subroga en todos sus derechos.

En las Encartaciones de Vizcaya, una vez cumplido el plazo, el acreedor tiene que personarse ante el *alcalde* o ante el *corregidor* o su *teniente*, para que, por mandato de ellos, se haga un requerimiento al deudor, conminándole a redimir la prenda en el plazo de tres días. Si no acude a este requerimiento y redime la prenda, entonces, por orden judicial, se procederá a hacer la proclama de la venta durante tres domingos consecutivos en la iglesia parroquial a que pertenezca el que tiene la prenda, durante la misa mayor, en el momento del ofertorio. En la proclama, que debe ser pública, ante el pueblo reunido, se hace constar el número de ella: primera, segunda o tercera, las circunstancias de la prenda, la negativa del vendedor a redimirla y el mandamiento judicial ordenando su venta en pública subasta al mejor postor, debiendo procurar el vendedor conseguir el mejor precio. El remate tiene lugar en el tercer domingo, pero la venta no es firme hasta que transcurran tres días después de un nuevo requerimiento que deberá hacer el acreedor vendedor al deudor el lunes siguientes al día en que tuvo lugar el remate, notificándose la adjudicación provisional hecha de la prenda al mejor postor, especificando su nombre, precio de la venta y la advertencia de que nuevamente puede recuperar su objeto en el plazo de tres días pagando la deuda y las costas causadas.

Si en este nuevo plazo no satisface la deuda y las costas, la venta adquiere plena validez, y ante escribano y testigos se hará constar el haber cumplido todas las diligencias mencionadas. De este cumplimiento puede el dueño de la prenda exigirle juramento al acreedor, así como de que la *remató por lo más que pudo a todo su leal poder é no fizo en ellos arte ni encubierta ni fraude alguno porque menos valiese*.

*Subasta.*—Una vez transcurrido el plazo que se convino en la prenda, sin que su propietario la redima, entonces el *prendador* puede, para recuperar la cantidad de dinero que entregó, elegir a su arbitrio una de estas dos posibilidades: o bien se dirige contra los fiadores que se hicieron constar en el acto de constitución de la prenda, o venderla. En Aragón se exige que para poder realizar esta venta se pueda demostrar por escrito o testigos la constitución de la prenda y el requisito de haberse cumplido el plazo. En la *Carta de población de Agramunt* se requiere, además, que transcurra un plazo de diez días después de cumplirse el plazo, y un requerimiento ante el Concejo <sup>461</sup>. En Aragón esta venta no la puede hacer directamente el acreedor, sino que, a petición suya, tiene que realizarla el *Iudex*, demostrando ante la *justicia* y ante *buenos hombres* que no le quieren pagar <sup>462</sup>. Una vez hecho esto, puede

461. *Carta de población de Agramunt* ... «Si jam aliquis tenuerit pignus a liquid, et ipse qui debitor fuerit noluerit debitum ad terminum reddere, teneatur ipsum pignus qui tenet decem diebus post illum terminum: post quos si noluerit debitor reddere debitum, ex tunc sit licitum qui pignus tenuerit vendere vel impignorare illud pignus cui voluerit unde suum recuperet. Si quis vero debitor aut fidejussor alicuius habitatorio vel statori Acrimontis fuerit, et ad terminum noluerit ei pacare, si clamor de eso exierit ad curiam, vel cogatur debitor ille vel fidejussor tor ei reddere debitum, ex tunc sit ei licitum que pignus tenuerit vendere vel impignorare illud pignus cui voluerit unde suum recuperet.»

462. *Observatiae Regni Aragonum*, IV, 2. «Item, non venduntur bona principalis debitoris per creditorem, seu per Indicem ad dexius instanciam, ubi est aliqua tenentia specialiter obligata, donec credito transiverit per tenentiam specialem: si hoc petat, seu opponat debitor.»

*Fueros de Aragón*, Tilander, 360. «Quando algun omne enpenna a otro sos casas o sos campos o otra hereditat con carto o con fianca e con testimonias, según que es fuero, después qu'el término es passado en el qual deuia cobrar so auer aquel qui enprestó sos dineros. si por uentura el deudor non quisiere acorrer a sos fiadores los quales puso en aquel deudo, por el qual aquel qui prestó sos dineros pendra sos fiancas, que le fagan pagar sos dineros que enprestó, aquellas fiancas deuen lo mostrar ante la iusticia et ante buenos omnes como non les quiere acorrer aquel qui los puso fiancas et encara como son por el pendrados. Aquesto feito, aquellas fiancas pueden meter aquella hereditat en mano de corredor según fuere e uender la e meter hy fiancas de sauedat d'aquella uendida. Et el precio qu'en recibirán d'aquella hereditat paguen ad aquel qui prestó so auer, e si alguna cosa sobra



entregarse la prenda, si es mueble, al *corredor* para que la venda según las disposiciones del Fuero. Una vez efectuada la venta, a su importe se le da el mismo destino que hemos visto al tratar de la venta de la prenda antes del plazo efectuado.

El vendedor no puede adquirir por sí, ni a través de otra persona, los bienes que se subastan, pues en ese caso queda facultado el deudor para exigirle, en el plazo de tres días, la devolución de la prenda <sup>463</sup>.

---

re, riendan lo al señor de aquí so la heredad, e si menguare alguna cosa, paguen lo las fiancas. Et aquel deudor sea costrenido de guardar de danno a los deuditos fiadores.»

*Fuero de Aragón hasta 1265, 39.*

463. *Fuero de las Encartaciones, III, 12. Cómo y cuándo se han de vender las prendas.*—«Otrosí hemos de fuero que cualquier que tobiere algunas prendas o cosa empeñadas de otro y esta tal que así tiene la prenda la quiere vender que ante todas cosas vaya ante el alcalde o ante el Corregidor o su Teniente e por mandado del tal requiran al dueño de las tales prendas o cosas empeñadas que se las quite dentro del tercero día pague lo que sobre ellas le debe é si dentro del tercero día no se las quitare que pasado el dicho tercero día por mandato del dicho Juez la descaloñe por tres domingos en renque publicamente en su Iglesia Parroquial donde vive este que así tiene la tal prenda en misa mayor al tiempo de la ofrenda diciendo publicamente ante todo el pueblo que ende estobiere como tal prenda que de fulano tiene empeñada la vende é quiere vender por mandamiento de Juez é que si alguno se la quiere comprar que se la vende a quien mas por ella diere, diciendo en el primer domingo como aquel es el primer descaloño y en segundo diciendo como aquel es el segundo descaloño y en el tercero como aquel es el tercero y postrimero descaloño e que en aquel día se ha de rematar a quien más por ello diere e ponga el vendedor su buena diligencia para que se venda por el mayor precio que ser pueda é por ello se podiere fallar y otro día siguiente lines requiere el tal vendedor al dueño de tal prenda que la venga a quitar diciendo que la tiene vendida a fulano mayor pujador por tanto precio tal prenda que de él tenía é que pague la deuda con las costas sino quedará por firme la dicha venta é si después de así requerido el dueño de la tal prenda no la quitare como arriba dho es dentro del tercero día fasta la noche caída, en tal caso quede firme la tal venta en el tal comprador como fecha en publica almoneda pareciendo por Escribano é por tres testigos que fueron fechas las diligencias ya dichas é si el dueño de las tales prendas quisiere pueda tomar juramento al vendedor que puso todas sus diligencias en vender las dichas prendas en el mayor precio que pudo haber y con esto allando que no pueda el vendedor de la tal prenda comprarla ni poner comprador por sí e si el vendedor de la tal prenda la comprare para sí

*Cosa ajena.*—Encontramos como principio general en el Derecho castellano que nadie puede vender siervos, casas, tierras ni otras cosas que no sean de su propiedad, sin el mandato y autorización de su señor o propietario. El quebrantamiento de este principio lleva consigo la nulidad de la venta y la sanción o pena que marque la ley <sup>464</sup>. Por lo general, sobre el vendedor de heredad ajena pesa la *poena dupli*, además de una cantidad o *caloña*, que suele cifrarse en cinco maravedís <sup>465</sup>.

Lo hasta ahora visto constituye, lo que podemos considerar como principios generales; pero las fuentes descienden a concretar exactamente y distinguir, sobre todo, dos casos, según medie o no buena fe por parte del comprador.

En la venta de cosa ajena puede ocurrir:

a) Que lo sepa el comprador: Cuando el comprador sabe que los bienes que le venden no son propiedad del vendedor, la venta carece de validez, se considera nula, y tanto el vendedor

---

que en tal caso el dueño de la tal prenda seala pueda quitar al comprador dentro del tercero día después que así fuere rematada é el comprador se entienda ser puesto por el vendedor de la prenda aunque no parezca que el se la vendió é mandó comprar é si el tal comprador ficiere traspaso de ella al vendedor de la tal prenda empero si dentro de los dichos tres días después que fuere rematada no la quitare el dueño de la tal prenda pagándole la deuda y las cosas que en la vendida de la prenda son fechas en tal caso quede firme la tal venta así al vendedor que la tenía empeñada como otro quien quiera que la vendiere después que así compró para sí o por sí comprador pasado el dicho término de la dicha quita é todavía el dueño de la prenda vendida pueda pedir juramento del vendedor que cuando vendió la prenda la remató por lo más que pudo a todo su leal poder é que no fizo en ello arte ni encubierta ni fraude alguno porque menos valiese.»

464. *Fuero Real*, III, 10, 9. *Cómo ninguno puede vender lo ageno sin mandado de su dueño.*—Establescemos, que ningún home no venda siervo, ni sierva de otri, ni casa, ni tierra, ni otra cosa sin mandado, e sin voluntad de su señor: e si alguno lo ficiere, no vale, e haya la pena que manda la ley tambien el vendedor como el comprador, si lo compró a sabiendas, y el señor del siervo, hayan con todo lo que gani, despues que probare que es suyo, si no le fuere probado que lo mandó vender, é si fijos fizo en este comedio, sean del señor cuyo es el siervo.

465. *Fuero de Brihuega*, 203. *Tod ome que uenda heredad agena.*—Tod ome que uendiere heredad agena, et no la fiziere sana: peche la heredad duplada, et v. maravedis al duenno de la heredad.

como el comprador incurren en responsabilidad, teniendo que indemnizar al propietario con el doble del valor de la cosa vendida <sup>466</sup>, entregándole, además de este objeto, otro de la misma calidad, y los frutos, *esquimos* o *engueras* que ellos han obtenido o que podía haber conseguido el verdadero propietario; es decir, que no sólo hay que indemnizar por los daños causados y devolver las accesiones de la cosa, sino que la responsabilidad se extiende incluso al *lucro cesante* <sup>467</sup>.

b) Que no lo sepa el comprador: Cuando en la venta de cosa ajena el comprador no conoce esta circunstancia, no incurre en ninguna pena, y el vendedor tiene que devolverle el precio que dió por la venta, y, además, tendrá que abonarle la cantidad que fuera estipulada en la cláusula penal para el caso de evicción y *quanto mejorarare en la cosa comprada*, además de la indemnización correspondiente por los daños causados con motivo de la venta. En cuanto al legítimo propietario, el vendedor está obligado a devolverle la cosa de su propiedad que ilícita-

466. Sobre la *poena dupli*. Ver GARCÍA DE VALDEAVELLANO: *Sobre los conceptos de hurto y robo en el Derecho visigodo y postvisigodo*, en «Revista Portuguesa de Historia», IV, 1947, págs. 219 y ss. y 247, y *El «ape-lido»*. *Notas sobre el procedimiento «in fraganti» en el Derecho español medieval*, en CHE, VII, 1947, págs. 74 y ss.

467. *Fuero de Soria*, 372.—Si alguno comprare dotro hereditat o otra cosa que es agena et non del uendedor (si el comprador lo supiere que es agena et non del uendedor), amos sean tenjdos de pecharla con otra tanta et tan buena aquel cuya fuere con los frutos ocon los esquimos ocon las engueras que sea dequel que la cosa agena diere a camiar, et del que la recibiere sabiendo que es agena et non daquel que la ouiere.

*Fuero Real*, III, 10, 6. *Cómo aquel que comprare la cosa agena no lo sabiendo, debe haber el precio que por ella dió*.—Si algun home que vendió cosa agena, y el comprador no supiere que es agena, no haya pena; y el vendedor tornele el precio, é peche la pena que fuere puesta en la vendida, é quanto mejorarare eb la cosa comprada, é sanel todo el daño que el viniere por razón de aquella vendida, é torne aquella cosa agena que vendió, a si dueño con otro tanto de lo suyo: mas quien a sabiendas comprare la cosa agena, torne la a su dueño con otro tanto de lo suyo: mas quien a sabiendas comprare la agena, torne la a su dueño con otro tanto de lo suyo: y esto mismo que es dicho en las vendidas de suso, mandamos en las cosas agenas que fueren dadas ó cambiadas.

mente vendió, y una indemnización, cuyo importe será igual al del objeto vendido <sup>468</sup>.

El origen de esta prohibición hay que buscarlo en el *Derecho romano vulgar*. En una primera fase del Bajo Imperio nos encontramos con una supervivencia del Derecho romano clásico, en el que es lícita la venta de cosa ajena, ya que el vendedor no está obligado a transferir el dominio de la cosa vendida; pero después van desapareciendo estas reminiscencias clásicas, y paralelamente a la nueva concepción de la compraventa como acto simultáneo, de permuta del objeto por el precio, va abriéndose paso la prohibición de venta de cosa ajena <sup>469</sup>. Del *Derecho romano vulgar* pasa al Derecho visigodo, recogiéndola los redactores del *Código de Eurico*, y después es Recesvinto quien perfecciona el precepto en el *Liber Iudiciorum* <sup>470</sup>. De esta fuente la toma el *Fuero de Soria*, y de ella, a su vez, el *Fuero Real*. Merea cree que en la redacción de este precepto el *Fuero Real* utiliza como fuente el *Fuero de Soria*, pero que, además, se observa influencia del Derecho romano-canónico <sup>471</sup>.

Como puede verse, esta institución nos ofrece una de las trayectorias más claras de la evolución: Derecho romano clásico, romano vulgar. Derecho visigodo y Derecho medieval.

El hecho de que no aparezca formulada en los demás fueros medievales nos hace sospechar que este precepto no se cumpliría en el Derecho consuetudinario visigodo.

Se admite un caso en las fuentes en el que el vendedor no es necesariamente propietario de la cosa que vende; así, se faculta a cualquier persona para que pueda vender los bienes del que muere sin sucesión, siempre que el importe de la venta se destine a sufragios y buenas obras por el alma del difunto <sup>472</sup>.

468. *Fuero Real*, III, 10, 6. (Ver en nota anterior.)

469. Ver en *Derecho romano vulgar*, Venta de cosa ajena, pág. 320.

470. Ver en *Derecho visigodo*, Venta de cosa ajena, págs. 356-358.

471. PAULO MERA: en «*Os limites da reivindicação mobiliária no direito medieval*». Inserto en sus «*Estudios de derecho hispánico medieval*», vol. I, páginas 28 y 29.

472. *Carta de población de Agramunt, otorgada en el año 1113 por Armengol y Dulcia, su mujer, condes de Urgel*. Muñoz-Colección, 400-402 ... Et si motuus parentes non habuerit, sit licitum probis hominibus ut emere suum de mortuo avere et honore possint dare et dividere por anima de mortuo amor

*Herencia futura.*—Hay un principio general, común al Derecho castellano y al aragonés, que prohíbe la venta de las herencias *de so patrimonio o de so matrimonio ni de so euolorio*, legadas por padres, abuelos o parientes hasta que tenga lugar la partición y deslinde de la herencia y cada uno de los herederos conozca la parte que le corresponde<sup>473</sup>. En el Derecho aragonés se exige, además, que la partición se haga constar por escrito<sup>474</sup>. Si no se observan estos requisitos la venta carece de valor

---

Dei pauperibus, Ecclesiis, et pontibus, et hospitalibus, vel ubi voluerint por anima de mortuo.

473. Así en un documento de venta de 6 de abril de 861 se dice: «vinderemus... solarem qui accepi per diuisione inter meos iermanos», publicado por CLAUDIO SÁNCHEZ ALBORNOZ, en *Serie de documentos inéditos del reino de Asturias*, CHE, I-II, págs. 340-341.

474. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 8. Esto es Fuero de Castilla: Que ninguna eredat que eredan parientes, ninguno puede vender la sua suerte a nungud pariente, nin a otro ome fasta que aga partida, sino ermano a ermano; e quando la vendier un ermano a otro, devel luego der poder a que la pueda partir, ansi como el mesmo partirie con sues ermanos aquella suerte. que vendió en esta guisa. Vale lo que es vendido a ermanos, ante que sea partido, mas non le puede vender a otros parientes a menos de ser partido, e si de otra guisa lo vendier la venta non vale por el fuero.

*Fueros de Aragón*, Tilander, 168. «Si dos fillos son o más de un padre e de una madre, no se puede nenguno empennar alguna cosa de su patrimonio o de so matrimonio ni de su euolorio ni uender ni dar ni alenar en nenguna manera, nj encara si quiere allenar la part que deue recibir de so patrimonio. trea que quiscuno d'ellos conosca so part deslindada e que sea feita la partición segun fuero e firmada con cartas abondosas. E quando será feita la partición entre aquellos qui deuen partir, quiscuno d'ellos puede fer de so part a so propia uoluntad, e non lo embargue el contradecir de los otros. E quando los ermanos o las ermanas aurán partidas lures heredades et acaeciére por auentura que seran de dos en dos o de tres en tres, si tantos son que neguno d'ellos II o d'estos III non querrán conoscer so part e muriere alguno de ellos o d'estos dos o d'estos tres ante que conosca so part deslindada, nenguno de los otros ermanos que conoscen lur part e lur suert partida non puede demandar part ni la duue conseguir en nenguna manera en la part del muerto, si doncas aquel o aquellos con qui era en la suert non les proguiesse que partiesse con ellos.

*Libro de los Fueros de Castilla*, 122.

*Fuero de Jaca*, 75. *De non uendere heredad non partida.* Ningunes heredatz que ayen fítz o filles de payre o de mayre o de ayols, apries lur mort dels non pot nin deu uender nin empeynnar nin alienar en ninguna manera

en Castilla <sup>475</sup>. Por el contrario, en Burgos, según fuero, sí se pueden vender las cuotas de herencia antes de la partición. Precisamente en el *Cartulario de Santo Toribio de Liébana* encontramos un documento del 929, en el que Silo vende a su cuñada Gulatrudia y a los hijos de ésta la parte o cuota que le correspondía en la herencia que ellos recibían de su padre, por haber dispuesto éste, en carta de profiliación, *ut talem rationem accepisse in easdem villas qualem unum de filiis suis, tan mobilem quam ecciam et immobilem* <sup>476</sup>. Precisamente se hace constar que vende *rationem* o *facultatem ex integro*, es decir, la cuota de herencia o el derecho que sobre la misma le corresponda. Es curiosa esta excepción del Derecho local de Burgos, que contrasta

---

ninguna deles heredatz, troa que cada un dels aya sa part conoyssuda et la partición sia firmada con carta ualadera; et si perauentura auen en la partilla assi que de dos en dos o de tres en tres o mayz ay en una sort ensemble, si algun dels mor auantz que aya partit ab les altres ab qui es en sort et fermat assi con sobredit es, les altres frayres non podem ren demandar ni an dreyt en aquella heredat si non aquel o aque's con qui eran sort.

*Fuero General de Navarra*, III, 12, 20. *Cómo heradt non puede ser vendida ata que sea partida*. Si algunas heredades han algunas hermandades de avalorio o de patrimonio, et si alguno deylos quisiere vender o dar su parte ante que parta con sus hermanos, la vendida ni el donadio, non deve valer, que los otros hermanos pueden sacar todo el heredamiento por lo que no han partido nin sortido. Pero no haya partido ni cognoscido, si todos venden o dan, deve valer vendida et donadio. Empero aqueyll o aqueylos que vendieren o dieron, ni ninguna de su genoylla, non puede ni deve embargar ad aquellos que lis vendieron o dieron, ni a ninguno de su hermandar, por fuero.

475. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 11. Ningund ome non aya poder de vender, nin enagenar, ni de empeñar, nin de dar erencia de padre, nin de madre, nin de otro pariente alguno fasta que lo erede, e el que lo comprare, nol: vala.

476. *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, Dto. núm. 38, de 11 de marzo de 929: «In nómine Domini. Ego Silo, uobis cognata uestra Galatrudia et filiis tuis... in Domino salutem. Non sit dubium set multis manet notissimum eo quod fecit mihi cartam profiliacionis uir tuus et subrinus meus Munio de sua hereditate, ...ut talem ratione accepisse in easdem villas qualem unum de filiis suis, tan mobilem quam ecciam et immobilem. Modo uero placuit mihi bono animo ...ut uinderem uobis iam dictis ipsam rationem qui me quodrat (sic) inter meos subrinos in ipsas uillas iam dictas ipsam hereditatem uel facultatem ex integro...». págs. 46-47.

con todo el Derecho territorial castellano, según nos transmite el *Libro de los Fueros de Castilla*<sup>477</sup>. Precisamente, este libro hace distinción de quienes pueden vender o no la herencia futura según su condición social; así el villano no puede venderla, pero sí el fijosdalgo *por doquier que sea, solamente que sea partida a proeua de venta*. También varía el número y la condición de los testigos: en la venta de heredad de fijosdalgo, en Castilla, debe haber cinco, de los cuales dos o tres han de ser de la misma condición social que el vendedor, y el resto, labradores. En Burgos, por el contrario, únicamente se exige para los testigos el requisito de que sean vecinos.

Otra de las diferencias de Castilla con Aragón consiste en que en la primera se pueden vender entre sí sus partes de herencia los hermanos coherederos. En este caso el hermano que compra subroga en todos sus derechos al vendedor, el cual, con la venta, tiene que conferirle plenos poderes para que pueda efectuar la partición en su lugar. Sin embargo, esta venta no puede hacerse a otros parientes<sup>478</sup>.

La prohibición de venta de herencia futura aparece ya en el *Derecho romano vulgar*, recogida en el *Breviario de Alarico*<sup>479</sup>.

477. *Libro de los Fueros de Castilla*, 122. *Titulo de como puede omne vender hereditat maguer non sea partida*. Esto es por fuero de Burgos: que vn omne puede vender a otro su herdat, maguer non sea partida. Et por fuero de Castiella ninguno hereditat non se puede vender sy non es partidad. Et ningun villano por fuero de Castiella non puede vender herdat sy non fuere partida. Et el fijosdalgo puede vender su hereditat por do quier que sea, solamente que sea partidad a proeua de venta. Et de hereditat de fijosdalgo deue auer testigos cinco omnes, los dos o los tres que sean fijosdalgos e los otros labradores. Esto es por fuero de Castiella. Et por fuero de Burgos prueua el fijo dalgo con nuestros vesinos asy commo con otro omne.

478. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 8. (Ver en nota 416.)

479. Ver en *Derecho Romano Vulgar*, venta de herencia futura, páginas 320-321.

En un documento de Oña, de 1254, en el que se vende una herencia al monasterio, se especifica ésta y se nombra fiador al cual le faculta el comprador para que en su nombre pueda hacer la partición de lo que reste por partir: «...vendo... todo quanto he en Villauerde... que me cayo de partida de mi padre et de mi madre, casas, hereditat, *partido et por partir*... do nos fiador... a Sancho Martínez unis hermano. Et otrossi, *si algun heredamiento finco por partir, que el que sea tenido de nos lo fazer partir*... Col. dip. de San Salvador de Oña, II, 527, págs. 639-640.

*Casa arrendada.*—El que ha entregado una casa en arrendamiento, si se ve obligado a vender sus bienes por alguna necesidad o gran merma de sus intereses, primero ha de procurar la venta de los bienes que posea, tanto muebles como inmuebles; pero si no tuviere más bienes que la casa que entregó en arrendamiento, podrá rescindir éste y recuperar la casa arrendada para disponer libremente en venta, sin que pueda oponerse a ello el arrendatario, que sólo tendrá derecho a percibir la diferencia de la cantidad que hubiere entregado como contraprestación del arrendamiento y la parte proporcional correspondiente al tiempo que la tuvo arrendada <sup>480</sup>.

*Heredad de judío o sarraceno.*—En el Derecho aragonés, concretamente en el Fuero de Jaca, encontramos algunas peculiaridades de la venta de heredades pertenecientes a moros o judíos. Estas variaciones de la compraventa se presentan en dos direcciones, según la persona del comprador, ya se trate de cristiano, o de moro, o judío.

a) *Venta de heredad de moro o judío a cristiano.*—Cuando un judío o un sarraceno vende su heredad a un cristiano se requiere como requisito indispensable el *otorgamiento del bayle del Rey*, el cual debe hacer acto de presencia para ordenar la extensión de las correspondientes escrituras y suscribirlas. En concepto de tributo o impuesto por la venta el *bayle* percibirá, en nombre del Rey, la tercera parte del precio que el cristiano otorgue por la heredad.

b) *Venta de heredades entre judíos y moros.*—La única di-

480. *Fuero de Jaca*, 73. *Com pot home uendre sa casa alogada o empeynnada. Moltes uegades auen que home algon ses cases ad altre troa un terme per una quantitat dauer, et per aventura auantz que lo terme sia complit, alguna cuyta auen al seynnor de las cases si no ha altres cases o altres heredat. ben pot uendre aqueles cases sens tot embarguer; ysament si no a altres cases en que habitia si uolt ben pot cobrar per tor aqueles cases pera son entage propiament, et aquel que les aloga per for ben pot retemir lo loguer si son seynnor les uent o les pren pera son estage; mas si per nenguna de estes coses non le gita for per sa propia uolontat et les hy tol auantz del terme, per for non por demandar lo loguer per ninguna razón.*

*Fueros de Aragón*, Tiñander. 183.



ferencia respecto al caso anterior consiste en que cuando los contratantes son moros y judíos, y en la venta no intervienen cristianos, no es necesaria la presencia del *bayle*, y, ni el monarca ni éste, en su nombre, pueden reclamar participación alguna o tributo, por razón de esta venta <sup>481</sup>.

*Bienes del homicida.*—En el Derecho castellano-leonés los bienes del homicida quedan fuera del tráfico comercial, a resultas de las *caloñas* que a éste se le impongan por su crimen. Una vez pagadas estas *caloñas*, de nuevo los bienes pueden ser objeto de compraventa <sup>482</sup>.

*Venta de personas humanas.*—Son pocos los preceptos que encontramos en la Edad Media acerca de la venta de personas, contrastando en ello con el Derecho visigodo, donde son abundantes <sup>483</sup>.

El principio general que se introduce en el Derecho medieval es que no se puede vender a ningún hombre o mujer que ten-

481. *Fuero de Jaca*, 26. *De laudomini de uenta de hereditat.* Quant iudeu o sarrazin uoldra uendre sa hereditat christian, la uenta daqueia hereditat deu estar feyta ab aytorgament del bayle del rey, et el deu firmar la carta et farla escriure et deu prende la terç del pretz dela uenta per al rey, mas si lo iudeu la uent al iudeu o a iudea o a mora o a moro lo rey nin son bayle non pot res demandar per razón daqueia uenta.

482. *Fuero de Cuenca*, XIV, 11. *De eo qui de rebus homicide aliquid comparauerit.* Si aliquis aliquid de bonis homicide comparauerit. antequam calumpnias pectet, non ualeat ei.

*Fuero de Béjar*, 465.

*Fuero de Salamanca*, 13. *Qui uendier hereditate de mutador.* Qui matar euzino de Salamanca. e algun omne sua hereditate uendiere o diere, non sea estable.

*Fuero de Ayala*, 6. «E si por abentura este mal fechor obiese alguna casa de consuna con hermanos o con hermanas, o rueda o molino, queriendola tomar los dhos tales hermanos o hermanas en precio que la tal casa o rueda non sean ataladas más que la Junta e los alcaldes pongan tres apreciadores, e lo que los dhos apreciadores fallasen que vale, que lo pague los dichos tales hermanos o los dichos tales hermanos o los dichos Confrades, e los Confrades que fagan de ello lo que por bien tuvieren por común. Esi los hermanos nen quisieren pagar el precio segund dicho es que la tierra faga Justicia.»

483. Ver págs. 349-352.

ga la condición de cristiano. Al que venda un cristiano, y se le pueda probar, incurre en la pena de morir en la hoguera. El acusado de venta de un cristiano, si no hay pruebas de ello, puede liberarse de tal acusación, si se trata de un hombre, mediante contienda, y, si es una mujer, cogiendo el hierro ardiente. Si para liberarse del castigo el vendedor huye, se le considera como desterrado, como enemigo, y no puede volver jamás al concejo <sup>484</sup>.

En el *Fuero Real* se prohíbe la venta de hombres libres; pero siguiendo al *Liber Iudiciorum*, se plantea el caso del hombre que, siendo libre, permite ser vendido como esclavo, puesto de acuerdo con el vendedor para después repartirse el precio <sup>485</sup>. Ante este problema, el *Fuero Real* se inclina por dar validez a la venta, sin que pueda anularse, por tratarse de venta de hombre libre que, como principio general, está prohibida. Lo que sí se admite es la posibilidad de que el libre así vendido como esclavo pueda ser rescatado de la esclavitud, pagando él o cualquier otra persona el precio que dieron en la venta <sup>486</sup>.

<sup>484</sup>. *Fuero de Béjar*, 348. *Del que uendier xpriano*. Si uaron o muger uendier xpriano quemarlo sin fuer prouado, si non el uaron aia lide, la muger prenda el fierro.

*Fuero de Plasencia*, 106. *Que xptiano uendiere*. Todo omne o mugier que xptiano uendiere quemarle si prouado fuere si non ei baron saluesse por lid, ola mugier por fierro. Que xptiano uendiere et fuxiere nunca en el conceio lo reciban.

<sup>485</sup>. Ver en págs. 349-350.

<sup>486</sup>. *Fuero Real*, III, 10, 8. *Qué cosas no se pueden vender*. Defendemos, que ningun home no pueda vender libre; pero si él se ficiere vender por haber parte del precio, después el otro por él quisiere desfacer la vendita, por tal razón no pueda: é si él despues, o otro por él quisiere tornar la el precio al comprador, sea tenuto de rescebir el precio, y él torne en su libertad, como era primeramente: e si si el hombre libre fuere vendido, no lo sabiendo el vendedor, peche cient maravedis a aquel que le vendió: si no tuviere doble los pagar, sea dado por siervo: y el comprador no haya pena si no sabía que era libre aquel que le comprara: e maguer que el padre haya gran poder sobre los fijos, no queremos que los pueda vender, ni empeñar, ni dar: e quin contra esto los comprare, o los rescibiere empeños pierda el precio, e los hijos no hayan ningún daño: e si fuere dado, el donadio no vala.

Como vemos el *Fuero Real* recoge la modificación introducida por Ervigio en el *Liber Iudiciorum* <sup>487</sup>.

*Hijos.*—El *Fuero Real*, siguiendo al *Liber Iudiciorum*, que, a su vez, lo toma del *Código de Eurico*, prohíbe que los padres vendan a sus hijos. La venta carece de validez y el comprador pierde el precio <sup>488</sup>. En realidad, serían escasísimos los casos que se presentaran en la Edad Media, por lo que suponemos que estos preceptos son una pervivencia de la legislación visigótica, pero sin efectividad práctica <sup>489</sup>.

*Esclavos.*—Tampoco tiene importancia la venta de esclavos en el Derecho medieval español. El caso más frecuente que encontramos en las fuentes es el de la venta de moro, que puede ser vendido, sin trabas de ninguna clase, como esclavo. Contrasta la escasa legislación medieval con la abundante del Bajo Imperio <sup>490</sup> y de la época visigótica <sup>491</sup>.

El que compra un *moro* por el cual se puede sacar un cristiano del cautiverio, el comprador está obligado a entregar dicho esclavo, percibiendo el precio que entregó, *et de ganancia X moruedis alfonsis* <sup>492</sup>.

*Venta de ganados.*—Es de interés estudiar separadamente la venta de ganados, porque nos ofrece ciertas características

487. Ver, en *Derecho visigodo*, la venta de hombre libre como esclavo, con su consentimiento, en págs. 349-350.

488. *Fuero Real*, III, 10, 8. Ver en nota 486.

489. Es interesante el problema de la venta de hijos que planteamos más detenidamente en el *Derecho visigodo*, sobre todo por lo que respecta al origen de la prohibición de su venta, que no queda claro, pero que nos atreveríamos a atribuirlo a influencia de la Iglesia Católica.

Ver además, en *Derecho romano vulgar*, págs. 323-324.

490. Ver en pág. 324.

491. Ver en págs. 351-352.

492. *Fuero de Teruel*, 321. *De aquel que moro comprare*. Mando en cara que cualquiera que moro comprare por el qual catiuo cristiano querrán dar, el sennor del moro prenga el precio que'l costó et de ganancia X moruedis alfonsis et de el moro, como es fuero. Si por aventura, después que el moro fuere testiguado, el sennor los uendiere o por alguna manera lo ma'metiere, el sennor del moro saque el cristiano de catiuo, recibiendo el precio sobredicho.

que se apartan de los cauces normales de la venta de inmuebles. Por una parte, la posibilidad de deshacer la venta, y, por otra, la responsabilidad por evicción <sup>493</sup>. En el primer caso nos encontramos con una serie de preceptos que oscilan entre la compraventa a prueba: posibilidad de someter a prueba durante un período de tiempo a los animales que se compran y los vicios redhibitorios: posibilidad de deshacer la venta porque los ganados resultaran enfermos o con alguna tara.

En este apartado únicamente nos vamos a ocupar de la compraventa a prueba de ganados, dejando el estudio de los vicios redhibitorios para hacerlo conjuntamente con los vicios que en general anulan el contrato.

*Compraventa a prueba.*—Está bastante generalizado el precepto que permite que el comprador tenga en su poder, sometiéndolo a determinadas pruebas, los ganados que compra, durante un período de tiempo que oscila entre los nueve <sup>494</sup> y los

493. Ver págs. 522-528.

494. *Fuero de Cuenca*, XXXIII, 1. *De foro impignorationis et uenditionis et locationis bestiarum*. Quicumque uicino bestiam uendiderit, ad forum conche emptor teneat eam usque ad nouem dies, ut in hoc spatio inspiciat utrum sit sana, necne.

*Fuero de Cuenca*, XXXIII, 2. *De eo qui bestiam emptam linenciosam inuenerit*. Si emptor usque ad nouem dies bestiam linenciosam uiderit, reddat eam uenditori et recuperet precium quod dederit pro ipsa. Si ultra nouem dies eam tenuerit de comme cio nullo modo ualeat peniteri. Verumptamen si uenditor dixerit bestiam sibi sanam uendidisse iuret cum duobus uicinis se uerum dicere, e non recipiat bestiam, neque precium reddat. Si iurare uoluerit, aut nequieuerit, reddat precium, bestiamque retineat.

*Fuero de Béjar*, 1005.

*Fuero de Zamora*, 59. De bestia a uender. Omme que bestia uendier e la dier uezino a uezino, e despues non salir a tal, tornie ata cabo de IX dias, e e! tornale su auer; e se so auer non le quisier dar, use e!a bestia e prinde por su auer. E se fur eneezera, tornela sua bestia asua uenida. E se IX dias fueren pasados, non le respondan.

*Fuero de Aljambra*, 63. *De bestia uendida*. Qui uendra bestia a su uezino et no sera tal como le aura prometido si prouar lo puede torneli su bestia et prenga sus dineros daqui en IX dias: si no es prouado iure por su cabo que nol fizo tal conueniencia.

tres días <sup>495</sup>. Si después de estas pruebas resulta que el animal no es como se hizo constar al hacer el contrato de venta y, efectivamente esto se puede probar <sup>496</sup>, el comprador queda facultado para deshacer la venta dentro del plazo establecido para las pruebas, con la consiguiente devolución de la bestia al vendedor y el precio al comprador. Ahora bien, hace falta que el comprador demuestre la tara del ganado, que él declara que tiene el ganado, pues, en caso contrario, no hay posibilidad de desha-

495. *Fuero de Teruel*, 626. *Del que bestia uendiere o comprare. Mando otrosi, que qualquiere que bestia uendiere a auezino, el comprador tenga la fasta tercer dia et en esto espacio cate la bestia si es sana o non. E si por aventura el comprador fasta tercer dia uendiere que la bestia es linenciosa; deiant dos uezinos o tres rone la bestia la uendedor e recobre el precio que ya aurá dado por ella al uendedor. Mas si el comprador más de tercer día la bestia touiere, de la compra ninguno non se puede arepentir. Mas empero, con fiança de saluo la compre, assi como es fuero. Empero si el uendedor disiere que sana uendió la bestia, iure él solo que dize uerdat. E si iurare, non reciba la bestia nin tenue el precio al comprador. Mas si iurar non quisiere o non pudiere, torne el precio e recobre su bestia, assi como es dicho. Mas si por aventura el comprador dixiere que linenciosa era la bestia; e la linencia non pudiere demostrar, non se puede repartir. Mas por otros uicios el comprador non torne la bestia si non sola mientre por linencia, assi como es dicho. Et eso sea iudgado de todas las bestias mayores de IIII; o; pies. zo es assaber (de bestias) mayores e de bueyes o de bacas.*

*Fuero de Plasencia*, 387. *De uender bestia auezino. Todo omue que bestia auezino uendiere, a fuero de plazencia, el comprador tenga la fasta tercero dia et eneste espacio, cate si es sana o no. Et si el comprador fasta tercero dia la bestia linenciosa uiniere tornela al uendedor, et recombre el precio que dió por ella. Si mayz de tercero dia la touiere del compromiso nadi non se puede repartir. Toda uia si el uendedor dixiere que la bestia; sana la uendió, iure con II uezinos que uerdat et non reciba la bestia, ni el precio torne. Si iurar non quisiere o non pudiere, torne el precio et la bestia retenga. Mandamos que si el comprador dixiere que la bestia es linenciosa, et la licencia demostrar non pudiere, non uala repentir. Por otros uicios el comprador la bestia non torne fueras por esta licencia como de suso dicho es.*

496. El *Fuero de Coria*, 370, señala como medio de prueba para el comprador el juramenteo en presencia de cuatro vecinos testigos si se trata de buey o vaca, o de uno si es un asno.

Lo mismo en el *Fuero de Usagre*, 382.

cer la venta <sup>497</sup>. El vendedor tiene la posibilidad de liberarse de tener que devolver el precio y recibir la bestia vendida, siempre que pueda jurar con dos testigos de la vecindad que es cierta su afirmación de que la bestia que vendió estaba sana; pero si se niega a hacer este juramento, o no puede hacerlo, necesariamente tiene que devolver el precio y recibir la bestia <sup>498</sup>. Según el *Fuero de Teruel*, la devolución se debe hacer en presencia de dos o tres testigos de la vecindad; pero, sin embargo, no se exige para la liberación del vendedor la prueba testifical junto al juramento, sino que basta con este último <sup>499</sup>.

En el Derecho leonés se admite la posibilidad de que el vendedor se niegue a devolver el precio, en cuyo caso queda facultado el comprador para seguir utilizando la bestia comprada y tomar prenda por el importe del precio <sup>500</sup>. Y en los fueros de la extremadura leonesa se establece que si el vendedor no devuelve el precio al tercer día, tendrá que abonar el duplo <sup>501</sup>.

Tanto en León como en Navarra, se especifican concretamente los períodos de prueba de los ganados o animales adquiridos y se determina claramente en qué han de consistir estas pruebas: En León hay que comprobar si son aptos para el arado y, en el tiempo de las mieses, también su aptitud para tirar del carro y de la trilla <sup>502</sup>. En Navarra, cuando el comprador observa que el animal (las fuentes concretamente se refieren al caso del buey) no resultó bueno, se le somete a una prueba a la que acuden tanto el comprador como el vendedor, juntamente con el *iuvero* del Rey. Entre comprador y vendedor debe mediar una apues-

497. *Fuero de Cuenca*, XXXIII, 3. *De emptore qui linenciam ostendere non potuerit*. Si emptor dixerit bestiam esse linenciosam, nec tamen linenciam ostendere potuerit, nequeat peniteri. Por aliis uiciis emptor bestiam non reddat, nisi solummodo pro linencia, sicut dictum est.

498. *Fuero de Plasencia*, 387. (Ver en la nota 495.)

499. *Fuero de Teruel*, 626. (Ver en la nota 495.)

500. *Fuero de Zamora*, 60. *De veindicion de bues*. Omne que uendit boys commo uezino a uezino, tenga los ara IX dias. E se buenos fueren darada, tengalos, e enno tiempo de las mieses, prueueo al carro e enna triia. E se non fuere bonos, torne los alas IX dias aso duenno e so duenno tornele su auer, y seye so auer non le quisier dar, use e los boes e prinde por so auer. E si IX dias fuere pasados, non ve responda.

501. *Fuero de Coria*, 370 y *Fuero de Usagre*, 382.

502. *Fuero de Zamora*, 60.

ta acerca del resultado de la prueba y de cuyo importe se hace depositario al *iuvero*. La prueba tiene lugar en la *serna* del Rey, y allí se unen en el mismo yugo el buey objeto de la venta con uno de los bueyes del monarca. Consiste la prueba en que esta pareja tiene que hacer tres pasadas del arado en ambas direcciones. Según resulte bien o no la prueba, depende el que no se admita la rescisión o el que haya lugar a ella. El que sea vencido abonará, como indemnización por los daños o molestias que se causen en la labor del Rey, un *rovo* de trigo y el importe de la redención de la prenda <sup>503</sup>.

Hay dos documentos de venta, ambos de Córdoba, algo tardíos, pues son de los años 1250 y 1251, en los que se hace constar, con el mismo formulario de la venta de heredad, el haber vendido unas caballerías, en *vendida buena et sana et sin entredicho ninguno* <sup>504</sup>.

En el *Fuero de Ledesma* encontramos una especialidad de venta de ganados, que es la de la yegua, asno o vaca embarazada, de cuya circunstancia debe exigir el comprador *fiadores*, pues si luego no resulta cierto puede exigir que le abonen una cantidad que varía según la clase de animal <sup>505</sup>.

---

503. *Fuero general de Navarra III*, 12, 11. *Qui vende buy et non toma fiador del precio, a que ensayo lo deve dar*. Nully omne que buy vende et fiador non prende del precio, et faz el convinet que bono es el buy et non yse bono, liénvenlo a probar a la sied del Rey, et con el iuvero del Rey vayan a la serna del Rey, et el comprador et el vendedor paguen de peynos al iuvero del Rey et iunguan al buy con el by del Rey. Et si convinent faz por aradro, con el buy del aradro; si convinent faz pora en cuytre, con el buy del cuytre. Et pasen III vegadas a la una part et tres vegadas a la otra part: et si bien passaren, dénli su precio, e retienga el buy, et si non pudiere bien passar, dénli fermes del precio, et el vendedor lieve su buy; por lo que la labor del Rey será estorbado, el qui compró non deve nada, mas el vencido de un rovo de trigo para el Rey, et saque los peynos.

504. MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos lingüísticos de España*, Dtos. 339 y 341, págs. 454-456.

505. *Fuero de Ledesma*, 381. *De uender yiegua o asna o uaca*. Todo omne de Ledesma e de su termino que uendir yiegua ouaca oasma, e fiadores tomar de prenada, si non yxir prenagda, de iiii morauis; por uaca ii moranis; por asna, ii moranis.

## P R E C I O

Pocos preceptos encontramos en los fueros relativos al precio, y éstos, por lo general, más bien hacen referencia a su entrega, a la señal o a las arras. En cambio, los documentos de aplicación, las escrituras de venta del período son fuente utilísima para un estudio del precio <sup>506</sup>.

*Naturaleza.*—En cuanto a la naturaleza del precio, se exige, por lo general, que sea en dinero <sup>507</sup>. No obstante, algunos fueros admiten también el pago en especie <sup>508</sup>, y en la práctica es frecuente que los documentos nos presenten esta modalidad de pago <sup>509</sup>; pero, aun en este caso, el objeto que se entregue en con-

506. Ver págs. 300-301, 324-328 y 358-367.

507. Así vemos cómo las fuentes dicen *pagados los dineros* en *Fuero viejo de Castilla*, IV, 1, 3. Ver en nota 321.

*Fuero de Cuenca*, VII, 12, ...*de pecunia paccatus*...

*Fuero de Zorita*, 144, ...*dinero pagado*...

508. *Fueros de la Novenera*, 35 y 121. El primero de estos preceptos se refiere al precio aplazado y dispone que si el comprador no puede pagar el trigo, que jure que no tiene más que para la simiente y para las tres Pascuas del año, en cuyo caso se le permite sustituir el trigo por cantidades determinadas de otros granos.

509. *Libro de Regla o Cartulario de la antigua Abadía de Santillana del Mar*. Dto. 37: Sub Christi in nomine ego Donna Sancia placuit mihi ut vindivi a tibi Indulfo abbate et ad regula Sancta Iuliana mea creditatem terras et pumares in villa Fenolieto sibi in aliis locis... Et accepit Fonna Sancia de vobis Indulfo abbatede regula Sancta Iuliana, id est pretio duos bobes qui nigro et alium rubio, eta tapete et baso argenteo, et pello connelina et arritacacavi in sub uno pretio valente XV, solidos pretio que a me Donna Sancia bene complacuit... Sábado 10 de diciembre de 998.

En el mismo *Cartulario* encontramos en los siguientes documentos el pago en especie:

Documentos números 47, 65, 76, 94.

*Cartulario de Santo Toribio de Liebana*. Pruello, con sus hermanas y hermanas, vende una heredad a los monjes de Villena; 18 octubre de 796, ... Et ego Euiscoparius, una cum gasalianes meos, dedimus vobis precium fratri Pruello uel congregacione sancte boue in solido et tremme (sic), baca



cepto de precio no tiene un valor sustantivo, sino especificado en dinero <sup>510</sup>, haciéndose referencia a la moneda o unidades corrientes en el momento del contrato <sup>511</sup>.

*uitulata in solido et tremise, libros IIIes: antiphonare in tres solidos, orationum in duos solidos, comicu in duos solidos. cun uno in desem solidos et linteum similiter...* Sobre El significado de «tremise», ver AHDE, V, 1928, pág. 303.

En el mismo *Cartulario* pueden verse los siguientes documentos, números 4, 11, 18, 20, 21, 23, 25, 27, 32, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 46, 48, 57, 59, 65, 72, 79, 80, 87, 88, 100, 101, 108, 123, 131, 135 y 136.

*Colección diplomática de San Salvador de Oña*.—Dto. núm. 4: 22 de noviembre de 944. Asur Fernández y su mujer venden al abad Silvano la iglesia de Santa Eulalia de Ages. ...Uendimus uobis ipsa ecclesia cum omnibus aditibus suis tan ingressum quam et regresum per hanc firmitate scripture in aderato et diffinito precio, quantum inter nos pacifice conuenit arbitrio que accepimus de uos precio, id est; duos kaballos, una per colore bario et alio baio in C. solidos et X equas, in C, solidos, et duas scalas in XII solidos, et nicil aput uos remansit deuitus probatus que est...

En la misma *Colección* pueden verse los siguientes documentos, números 124, 186, 364.

*Cartulario de San Pedro de Arlanza*. Documento número 72: Los baroneses de San Esteban de Fornaz venden a Arlanza una aceña sita en el puente de dicha población (21 abril 1068) «... et accepimos de vobis cibariam valente CC. solidos, precio adrato auntum inter nos bene complacuit; et de ipso precio non remansit super vos debitum pro dare...»

*Cartulario del Infantado de Covarrubias*. Pueden verse los documentos números 17.

*Colección diplomática de San Salvador de El Moral*. Un ejemplo nos lo ofrece en el documento número 20.

*Becerro gótico de Cardena*. Precio en especie en los documentos números 4, 27, 34, 37, 102, 134, 146, 153, 173, 190, 204, 205, 207, 211, 216, 217, 220, 224, 264, 272, 273, 282, 283, 285, 286, 303, 305, 308, 342.

*Documentos lingüísticos de España*, Menéndez Pidal. Ejemplos de pago en especie en los documentos números 12 y 109.

*Cartulario de la Catedral de Burgos*. Ejemplo el número 179.

*Cartulario del Monasterio de Vega*. Ejemplos de pago en especie los números 15, 24, 39, 44, 52, y en las siguientes escrituras del Monasterio de San Pelayo y Vega de Oviedo 2 y 5.

*Cartulario de Santa María la Real de Fitero*. Ejemplos los números 7, 8, 9, 15, 19, 20, 23, 28, 31, 39, 42, 47, 50, 52, 73, 75, 97, 123, 226, 243.

510. En general podríamos citar todos los ejemplos de la nota anterior en los que suele aparecer la equivalencia en dinero, el valor de los objetos que se entregan en concepto de precio: lo más general es que al objeto

Incluso se entrega algunas veces como precio una heredad, si bien expresando su valor en dinero <sup>512</sup>.

También es frecuente que se entregue un precio mixto, es decir, parte en dinero y parte en especie <sup>513</sup>. Por tanto, podemos ver cómo el precio consiste esencialmente en dinero, especificándose su cuantía, con lo cual se da cumplimiento al requisito tradicional romano *in pecunia numerata*.

El precio se suele designar bien con el término latino de *pretium*, precio, o bien con el romanceado *auer*.

*Entrega del precio.*—La entrega del precio tiene gran importancia, pues determina el momento a partir del cual puede ser robrada la heredad, requisito que no se puede cumplir hasta que no ha habido una entrega del precio <sup>514</sup>.

También es interesante la entrega del precio porque deter-

— — — — —  
 siga el término *valentes* y la cantidad en maravedies, sueldos, etc., a que se equipara.

Tanto en la nota anterior como en ésta podríamos citar múltiples ejemplos en todas las colecciones diplomáticas y en cualquier documento de venta, sobre todo en los anteriores al siglo XIII, pues a partir de esta época es raro encontrar un documento en el que el precio sea un objeto.

511. MATEU y LLOPIS: *Las cláusulas penales pecuniarias de los Documentos para la historia de las instituciones de León y de Castilla* (siglos X-XIII), AHDE, XXIII, 1953, págs. 579-591. Ver pág. 586.

512. *Beccero gótico de Cardeña*, CLIII, de 1065 (...Et accepimus precio pro ypsa karrera de tibi s. uno agro valente XXXI solidos argentum...), páginas 163-4.

513. Podríamos citar multitud de ejemplos de pago mixto, pero nos vamos a limitar a citar unos cuantos:

*Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, núm. 23. Librorio vende una tierra en Padriñana a Bagaudano y a su mujer Faquilona; 13 septiembre 916 ... in aderato precio III solidos et tremise et dedistis mihi precium uaca et uinum in sollo et tremise, in quantum ipsa terra ualuit et de precio aput uos nihil remansit... Ver también núm. 26, 27 y 42.

514. *Fuero de Cuenca*. VII. 12. Quicumque hereditatem uendiderit, postquam de pecunia peccatus fuerit, reboret eam, quando emptori placuerit in sua collatione die sabbati du uesteras, uel die dominica ad missam. Si uenditor eam roborare noluerit, quot dies dominici transietir post ammonicionem, tot quinque auereos pectet empotri, donec eam roboret.

*Fuero de Béjar*. 176.

mina el momento a partir del cual no se puede deshacer la venta; esta entrega puede ser total o parcial <sup>515</sup>, y, en algunas ocasiones, pone fin a la posibilidad de los parientes de ejercer el derecho de tanteo que les asiste sobre los bienes de patrimonio o abolengo <sup>516</sup>.

El precio puede ser al contado, cuando se abona en el momento mismo de la venta <sup>517</sup>, o aplazado <sup>518</sup>. Desde luego, lo normal es que el precio se abone antes de la redacción de la correspondiente escritura, ya que en casi la totalidad de los documentos se hace constar este requisito de la recepción del precio en tiempo pretérito, *accepi*, *accepimus*, etc.; también, *dedisti* <sup>519</sup>.

515. *Fuero Real*, III, 10, 1.

516. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 3. Todo ome, que vende sua credat, que a de patrimonio, o de avolengo, e vinier otro suo pariente, e dis; yo me la quiero la credat, tanto por tanto, que a mi pertenesce, si camino de pasada ouier dado el comprador, e pagados los dineros, non la puede auer el pariente...

517. Así en un documento dice: «Facta cart venditionis et *precium acceptionis*, año 968. *Becerro gótico de Cardena*, XVIII, pág. 25. Para tanteo ver páginas 242-254.

518. *Observantiae Regni Aragonum*, IV. *De emptione et venditione*, 11. Si quis vendet alteri aliquam rem, et emptor se promisit daturum pretium ad certam diem, et non dederit: si non habet unde solvat, capietur persona quae cumque sit, sive villanus, sive Infantio: similiter qui recipiat pecuniam pro aliqua re danda, et non poterit dare rem, nec pretium restituere, capietur.

*Fueros de la Novena*, 297. *De compra que faz un uezino d'otro*. Nuille uezino que uenda a otro heredit o ganado a dos plazos o a tres, por auentura si non puede pagar, con iura, aqueill qui hizo la compra, que torne la compra el seynnor qui la uendió et pierda lo que ha pagado. Esto mandó el rey don Sancho que nuill ombre que a plazo uendía, que vsura era.

También encontramos un ejemplo curioso de precio aplazado en un documento de la *Colección diplomática de San Salvador de Oña*, núm. 364, año 1206. Pedro de Roberto con su mujer María González y su suegra doña Sancha, venden al monasterio de Oña un solar en Val por 40 cuarteros de pan, 30 de trigo y 10 de cebada. «...Vendimus illud uobis pro XL quarteros panis, XXX de trigo et X de ordeo, quos anuatim ab Honiensi ecclesia omnibus diebus uite nostre recipiamus et Sancius Gui similiter nobiscum recipiat...», págs. 438-439.

519. Pueden verse los documentos citados en la nota 436 y otros muchos más contenidos en los mismos Cartularios o Colecciones. En general esto lo encontramos en todos los documentos de venta.

Podría plantearse el problema de determinar si esta fórmula que consta en los documentos, *pretium accepi*, o *pretium dedisti*, fuera una cláusula de estilo, sin valor real; pero tenemos que descartar esta posibilidad, ya que ningún vendedor se prestaría fácilmente a firmar un recibo sin haber percibido la cantidad. Por ello, podemos afirmar que el documento de venta tiene el valor de ser la más amplia y eficaz carta de pago. La entrega del precio suele hacerse en presencia de testigos; por lo general, de los mismos que suscriben la escritura. Normalmente, el vendedor declara que el precio recibido es de su agrado y suficiente, *quod nobis placitum fuit* o *quod nobis bene complacuit*.

Cuando el precio es aplazado, el comprador tiene que salir como deudor y fiador del precio<sup>520</sup>; pero si el vendedor teme que el comprador no le pagará *ad placitum*, en este caso debe exigirle *superlevador*.

*Laesio enormis*.—No encontramos en el Derecho tradicional medieval la admisión de la causa de rescisión por *laesio enormis*. Sin embargo, vemos cómo se introduce esta circunstancia en el Derecho español a través del *Fuero Real*.

Esta circunstancia de admisión de la rescisión de la compraventa por *laesio enormis* no existía en el Derecho romano clásico, y fué introducida por Justiniano<sup>521</sup>, precisamente por in-

Expresamente podemos citar un documento del Infantado de Covarrubias de 1245, en el que, refiriéndose al precio, dice: «...pro 120 aur quos nobis iam dedistis...». *Cartulario del Infantado de Covarrubias*. I... páginas 92-93.

520. *Fuero de Cuenca*, XXXII, 1. *De fere uenditionis et emptionis et impignorationis*. Quicumque res suas uendere uoluerit, suum comparatorem recipiat pro fideiussore et debitore, quia si alium receperit, non ualeat ei. Tamen si uenditor timuerit comparatorem recedere, aut ad placitum non paccare, querat ei superlevatorem ad forum conche, qui persoluat debitum ad diem placiti, si comparator fugerit, uel non soluerit.

521. *Fuero de Béjar*, 989

*Fuero de Teruel*, 308. En el documento de Oña, reseñado en la nota 442, en el que se admite un precio aplazado, el comprador se compromete expresamente a abonarlo: «...Et ego Petrus Honniensis abbas et conuentus Sancti Saluatoris, promittimus nos esse daturas suprascriptum panem nobis ... omnibus diebus uite uestre, et nichil amplius a nobis uel ab ecclesia nostra exigatur, nisi tantum predictos XL<sup>a</sup> quarteros...»

521. *Cod. Just.*, IV. 44. 2 y 8.

fluencia del Cristianismo <sup>522</sup>. Surge este concepto de *laesio enormis* como consecuencia de una doble consideración moral y jurídica. Como afirma Gutiérrez Alviz <sup>523</sup>, en general, ciertamente un contrato es injusto desde que está afectado de la más mínima lesión; pero si no hay un cauce legal que determine la nulidad de tal contrato, el contrato no podrá impugnarse. En el Derecho romano bizantino se establece la posibilidad de anulación de un contrato cuando el importe de la lesión alcance, por lo menos, la mitad del valor real del objeto vendido.

Genzner sugiere, y después lo recoge Leicht, la posibilidad de que la rescisión por lesión enorme surgiera en la práctica jurídica de las Audiencias episcopales <sup>524</sup>.

En el Derecho visigodo ya hemos visto que expresamente se prohíbe la admisión de la rescisión de la venta por el hecho de que tenga lugar *laesi enormis* <sup>525</sup>. Precisamente, señalábamos allí la posibilidad de que tal prohibición entrañara la existencia de una práctica en este sentido, lo cual nos llevaría a confirmar la sugerencia de Genzner de la existencia de esta circunstancia en la práctica jurídica, con anterioridad a Justiniano. Y es más, el mismo Recesvinto vimos <sup>526</sup> cómo admite, no la rescisión por *laesio enormis*, pero sí que se indemnice al vendedor con el duplo del importe que alcanzara su lesión.

En este punto nos llama la atención el *Fuero Real*. Es interesante su postura respecto a la *laesio enormis*. Hemos visto, a través de este trabajo, cómo el *Fuero Real* sigue, por lo general, una línea de continuidad con el Derecho visigodo legislado y, precisamente en lo tocante a la *laesio enormis* se aparta de él, al admitir que pueda anularse la venta en caso de mediar esta lesión. Todo ello nos hace ver en este fragmento del *Fuero Real*

522. FAUSTINO GUTIÉRREZ ALVIZ: *Laesio enormis (revisión de conjunto con una nota sobre la legislación histórica española)*, en Boletín de la Universidad de Granada, XVII, 1945, núm. 80, págs. 379-408. Ver pág. 400.

SALVIOLI: *Las doctrinas económicas de la escolástica*, en AHDE, III, 1926, págs. 31 y ss.

523. GUTIÉRREZ ALVAREZ: *Ob. cit.*, pág. 399.

524. Ver GUTIÉRREZ ALVIZ: *Ob. cit.*, pág. 402.

525. Ver en *Derecho visigodo, laesio enormis*, en pág. 359.

526. Ver pág. 359.

una clara influencia romano-canónica, como ya señaló Gama Barros <sup>527</sup>.

El *Fuero Real* dispone <sup>528</sup> que ningún vendedor puede deshacer la venta simplemente por manifestar que ha habido un precio defectuoso, aunque tal afirmación sea cierta y pueda ser probada, a no ser que tal lesión alcance la mitad del precio. En este caso la venta puede anularse, a no ser que el comprador esté dispuesto a abonar el importe de la diferencia entre el precio convenido y el valor real del objeto. Es el comprador el que está facultado para elegir esta alternativa. También carece de validez la venta hecha por un precio superior al valor real del objeto <sup>529</sup>.

Cuando hay demanda de precio injusto, determina el *Fuero de las Encartaciones* <sup>530</sup> un procedimiento para estimar la lesión:

527. GAMA BARROS: *Ob. cit.*, VI, págs. 234-235. La Iglesia lo había ya perfilado en 1170, y lo incorporó en su derecho propio en 1234 (*Decretales* de Gregorio IX, III, 17, 3).

528. *Fuero real*, III, 10, 5. *Como ninguna vendida puede ser desfecha sino por menos de la meitad del justo precio.* Ningún home no pueda desfacer vendida que faga, por decir que vendió mal su cosa, maguer que sea verdad, fuera ende si la cosa valia cuando la vendió más de dos tanto de por quanto la dió: ca por tal razón bien debe desfacer toda la vendida si el comprador no quisiere cumplir el precio derecho, segun que valia: ca en poder es del comprador de desfacer la vendida, o de dar el precio fecho, e de tener lo que compró.

529. *Fuero Real*, III, 10, 4. *Como si el vendedor no fuere raygadi debe dar fianza, e vala la vendida.*—Quinquier que alguna cosa comprare, si el vendedor no fuere raygado, reciba buen fiador, é vala la vendida, fuera si fuere fecha por engaño que faga el comprador porque faga vender la cosa que no quiere vender su dueño: como si fue dicho mentirosamente que tenía su cavallo que no valiese más de cient maravedis, e le consejase que lo vendiese el mandado del Rey, ó dixo otra cosa semejable porque el engañó: y esto mesmo mandamos, si el vendedor por tal engaño vendiere sus cosas por mas que no valieren.

530. *Fuero de las Encartaciones*. F. Albedrío, III, 9. *Del rescate de la venta de las casas y heredades y bienes raíces vendidos.*—Otro sí hemos costumbre en las Encartaciones que cuando quier ome alguna cosa ó heredad se vendiere a precio de hombres buenos é alguna de las partes si quier sea el vendedor si quier el comprador dijero que hubo engaño en el dicho precio é apreciamiento que ficeron los tales apreciadores que si pediere el rescate dentro del año é dia después que fué fecha la tal venta que hayan de tomar sendos hombres buenos uno el comprador é otro el vendedor y el

se forma una comisión de tres miembros: uno designado por cada parte, y el tercero, nombrado de oficio por el Alcalde o Juez ante quien se presente la demanda. Esta comisión, después de prestar juramento de fidelidad, procede a examinar el objeto y a valorarlo. El valor vendrá determinado por la opinión de la mayoría.

*Señal y arras.*—En el Derecho medieval, principalmente en el territorial castellano y aragonés <sup>531</sup>, el medio normal de asegu-

Alcalde o Juez ante quien se pediere el recate de otro tercero de oficio que sea sin sospecha é que todos tres juren de ver y examinar y mirar bien la cosa ó heredad que así fué vendida é de la apreciar en el más justo precio que les pareciere é Dios les diere a entender, é así fecho el apreciamiento y el dicho juramento vayan a la apreciar y recatear é lo que todos seiendo concordés ó los dos de ellos juraren é determinaren so cargo del dicho juramento que es el justo prescio de la tal casa ó heredad vendida de aquello haya de facer el pago y en aquello haya de comprar el comprador é por aquel prescio hayan de pagar así el vendedor como el comprador empero si la tal venta fuere fecha de bueno a bueno y no por prescio de hombres apreciadores, salbo por el prescio que el vendedor y comprador se igualaren á que dicen en las Encartaciones á humo muerto que en tal caso no haya lugar el dicho recate y pase la venta según que fué fecha entre las partes si no hobiere engaño allende de la mitad del justo prescio que en tal cosa goardase lo que las Leyes del Reyno disponen y mandan con bien ó saber cuando hobieren engaño en la venta que se feciere de bueno a bueno allende de la mitad del justo prescio.

531. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 3. (Ver en nota 441.)

*Libro de los Fueros de Castiella*, 64 *Titulo de omne que compra bestia o ropa o da sennal.*—Esto es por fuero de omne que compra bestia o ropa e da sennal: sy la non quisiere pagar, deue perder la sennal. Et sy el que toma la sennal non quisiere dar la cosa comprada, deue doblar la sennal al otro.

*Observantiae Regni Aragonum*, IV. *De emptione et venditione*. 5. Si aliquis emerit aliquid, et dederit aliquid pro senyal et paga, non potest vendi duplando el senyal. Sed si pro senyal tantum, potest vendi duplando el senyal.

*Fuero General de Navarra*, III, 12, 8. *Qué calonia ha qui deysa la compra de qui dá la palma.*—Si algun omne quiere de otro omne comprar heredad ó bestia, o otras cosas, et fecho el avenimiento del precio á voluntat de las partidas, si sobre esto se diere palmada el uno al otro, por ser ferme la sentamiento, si por aventura el vendedor ó el comprador se tornasen de la convenienza, segun el fuero deve dar aqueyll qui se reprentará al otro V sueldos por la palmada, et si prisó seynal, deve doblar la seynal.

rar el cumplimiento de lo estipulado en la compraventa es la entrega de una señal o arras. Las arras en el Derecho medieval español, tienen, a diferencia del Derecho romano clásico y del Derecho visigodo, un carácter penitencial. Una vez recibida la señal o arra por la venta, no se pueden arrepentir ni el comprador ni el vendedor y, si lo hacen, si es el comprador el que desiste, sufre la pérdida de la cantidad que entregó en concepto de señal o arras, y si es el vendedor, la sanción se traduce en la devolución del duplo de la cantidad recibida. Aunque no de una manera expresa, el *Fuero de Cuenca* y aquéllos que lo toman como modelo siguen la misma tendencia del Derecho territorial castellano y navarro-aragonés <sup>532</sup>.

El *Fuero Real* <sup>533</sup> distingue entre simple señal, en cuyo caso sigue al *Fuero de Soria* <sup>534</sup>, y, en general, al Derecho territorial castellano y al navarro-aragonés; es decir, al Derecho medieval español, y la señal parte del precio, en cuyo caso no se puede

532. *Fuero de Cuenca*, VII, 17. *De uenditore uel emptore (qui post pactum penituerit)*.—Siquis radicem uendiderit, et postea penituerit, pectet pecuniam quam recepit duplatam. Si emptor penituerit, perdat pecuniam quam dederit pro ipsa.

*Fuero de Béjar*, 183.

*Fuero de Zorita*, 149.

*Fuero de Alcalá*. (Ver en *Fuero de Zorita*, ed. Ureña.)

533. *Fuero Real*, III, 10. 1. *Cómo después que el comprador o el vendedor tomare señal, no se puede desfacer la vendida*.—Si el home alguna cosa vendiere, é tomare señal por la vendida, no pueda desfacer la vendida: él si el comprador no quisiere pagar el precio, pierda la señal que dió, e no vala la vendida; e si el comprador no diere señal por la vendida, e diere alguna partida del precio, no se pueda desfacer la vendida, fuera por auenencia de amas las partes.

534. *Fuero de Soria*, 367.—Si alguno uendiere hereditat o otra cosa alguna et recibiere sennal por la uendida, non se pueda repentir della, salvo ende sil doblare la sennal al comprador. Otrossi el comprador non se pueda repentir de la compra salvo si quisiere perder la sennal. Et si sennal non fuere dada et recebida de la una parte a la otra, non tenga nja uala la compra; mas si so alguna pena se obligaren en la compra et en la uendida por que sea el pleyto guardado entrellos, que ual'a: et si pena non y ouiere puesta, que se puedan repentir amas las partes, o qualquier dellos.



deshacer la venta, si no es por mutuo acuerdo de las partes, parte en que coincide con las *Observancias del Reino de Aragón* <sup>535</sup>.

Se plantea el problema del origen de este carácter de las arras, de valor penitencial, y que, como hemos visto, caracteriza al Derecho medieval español, que en esencia coinciden con el valor de las arras en el Derecho romano justiniano.

Los fueros medievales se apartan del Derecho visigodo <sup>536</sup>, siendo esta desviación más notable en el *Fuero Real*, que, en principio, recoge el precepto visigótico de que la venta es firme desde que se entrega el arra.

Pero después lo modifica en el sentido antes estudiado, de admitir la rescisión o pérdida de la señal o su pago doblado, según los casos.

Gama Barros atribuía el carácter penitencial de las arras medievales a la influencia justiniana <sup>537</sup>; Merea señala también el paralelismo de nuestro Derecho medieval con el justiniano <sup>538</sup>; pero no cree que esta coincidencia se deba a influencia directa justiniana, sino que ambos Derechos tuvieron una fuente común helénica, siendo ésta una de las muchas prácticas orientales que arraigaron en el Imperio romano en la última época, y la de las arras arraigó en nuestra península en los últimos años de la dominación romana, fenómeno que atribuye al *Derecho romano vulgar*.

No estamos plenamente de acuerdo con Merea cuando rechaza la posibilidad de una influencia directa justiniana en el Derecho medieval español; pues, sobre todo, en el *Fuero de Cuenca* es clara esta influencia, que, como ya cita Merea, señalan López Ortiz y Orlandis <sup>539</sup>. Esta influencia se debe, probablemente, al redactor del Fuero, que debió tener una profunda cultura romanista; sin embargo, no escapa a nuestra considera-

535. *Observantiae Regni Aragonum*, IV. *De emptione et venditione*, §.

536. Ver arras en *Derecho visigodo*, págs. 361-367.

537. GAMA BARROS: *Ob. cit.*, VI, pág. 139.

538. PAULO MERA: *A arra penitencial no direito hispanico anterior a Recepcao*, en sus «Estudos de Direito hispanico medieval», I, págs. 37-58. Estudio interesante y que seguiremos fundamentalmente en este apartado.

539. MERA: *Op. cit. A arra...*, pág. 43. nota 24.

ción el hecho que subraya Merea de que las arras penitenciales estén profundamente arraigadas en el Derecho español medieval. Esto, probablemente, se debería a la existencia de instituciones de carácter análogo, como la *palmada* en Aragón y Navarra, que hicieron posible la pronta adaptación de la institución. No negamos la influencia helenística sobre las arras en el Derecho justiniano; pero tampoco podemos negar la posibilidad de una influencia justiniana en el Derecho medieval español, sobre todo en el *Fuero de Cuenca*, y probablemente por conducto de su redactor, si bien éste es un extremo que no está plenamente aclarado <sup>540</sup>.

*Palmada*.—Otro procedimiento, incluso compatible con el anterior de las arras, para asegurar un acuerdo de venta es la palmada, muy generalizada en el Derecho aragonés y navarro. Así se dispone que si entre dos partes hay acuerdo, *avenimiento*; sobre el precio de la venta de bienes raíces, animales o cualquier otra cosa, y sobre este acuerdo se dan palmada para que tenga mayor firmeza, quedan obligados tanto el comprador como el vendedor, y, según el fuero, el que se arrepiente tiene que abonar a la otra parte cinco *sueldos* por la palmada <sup>541</sup>.

La *palmada* no es más que un apretón de manos, acto simbólico que para Hinojosa viene a ser equivalente a una promesa jurada, muy difundido en la antigüedad y en la Edad Media <sup>542</sup>. Para Mayer se trata de un medio para fortalecer, en general, cualquier promesa que, como hemos visto, no origina una ejecución judicial contra el que dejó de cumplir una obligación fortalecida con palmada, sino el pago de una multa <sup>543</sup>. Para Hinojosa es clara la procedencia germánica de esta institución <sup>544</sup>.

540. Es digno de investigar acerca del jurista que redactó el Fuero de Cuenca y su formación, pues ello podría aclararnos el origen de muchas de sus instituciones y su acentuada tendencia romanista.

541. *Fuero General de Navarra*, III, 12, 8.

542. E. HINOJOSA: *El Derecho en el Poema del Cid*, Obras, I, página 193. Ver nota 15 en la que alude a la *palmada* como medio de fortalecer un acuerdo de venta.

543. E. MAYER: *El antiguo Derecho de Obligaciones español*, páginas 13-14.

*Cláusula penal.*—Como hemos visto, hay dos procedimientos normales, previstos por los fueros, para asegurar el cumplimiento del acuerdo de venta: las arras, que es el más generalizado en Castilla, y la palmada, en Aragón y Navarra, pero que ambos tienen una finalidad penal, un carácter penitencial. Son dos cauces normales, determinados, previstos por la legislación. Pero, además, los fueros admiten la posibilidad de que las partes se obliguen mediante una cláusula penal<sup>545</sup>, cuyo contenido queda al arbitrio de las partes, si bien, generalmente, su contenido es pecuniario<sup>546</sup>. Cuando media esta cláusula penal, si una de las partes se arrepiente de lo pactado, no se puede obligar al cumplimiento de lo acordado, pero sí al cumplimiento de la cláusula penal. Lo más probable es que la introducción de esta cláusula en el Derecho medieval español se deba a influencia del *Liber Iudiciorum*.

---

544. E. HINOJOSA: *El elemento germánico en el Derecho español*, Obras, II, pág. 418.

545. *Fuero de Soria*, 367. (Ver MAYER: *Ob. cit.*, pág. 15.)

*Fuero Real*, III, II, 2. Mantiene el mismo punto de vista del *Fuero de Soria* de que un contrato, en este caso el de permuta, puede rescindirse abonando una cláusula penal.

546. MATEU Y ILOPIS: *Loc. cit.*, págs. 588-9.

## CELEBRACION DE LA VENTA

En el Derecho castellano se exigen ciertos requisitos de solemnidad para la celebración de la compraventa, principalmente de la de bienes inmuebles, raíces y heredades. Sobre todo destacan aquellos requisitos que tienden a dar una mayor publicidad al acto, para lo cual son necesarias ciertas formalidades de tiempo y lugar.

En cuanto a la publicidad, además del requisito general, que obliga a anunciar la venta mediante pregón o notificación a los parientes (que más adelante estudiaremos, dentro de este mismo capítulo), algunos fueros exigen expresamente que la venta tenga lugar en público y durante el día: *Ninguna hereditat non se deve vender de noche, nin de día a puerta cerrada*<sup>547</sup>. La razón que dan las fuentes de la exigencia de estos requisitos es la de dar facilidades al pariente que quiera comparecer para hacer uso de sus derechos de tanteo sobre los bienes de patrimonio o abolengo.

*Lugar.*—Por lo general, el sitio indicado para la celebración de las ventas solía ser el lugar de reunión del Concejo o a la puerta del mismo<sup>548</sup>; también es frecuente que se celebre en la puerta de la iglesia; en la parroquia del comprador, los domingos, a la salida de la misa mayor<sup>549</sup>. De ello tenemos

---

547. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 2.—*Ninguna ereditat non se deve vender de noche, nin de día a puertas cerradas. E la vendida, que ansi fuer fecha, non puede toller suo derecho al pariente, o a quien pertenesce la ereditat por racon del patrimonio, o del avolengo, muguer quel cambio sea fecho.*

*Libro de los Fueros de Castilla*, 72.

*Fuero de Teruel*, 305 y 387.

548. Así en una escritura de venta de 7 de febrero de 984, se dice que fué hecha *In presentia de concilio de Villafrida et maiorino Christoforus presbiter...* P. SERRANO: *Becerro gótico de Cardena*, XXVII, págs. 33-34.

549. *Fuero de Calatayud*. AHDE, I, 1924, pág. 412, núm. 39. — El

constancia también por algunos documentos de aplicación <sup>550</sup>.

También se suele determinar en el Derecho territorial castellano el lugar de la venta, de acuerdo con la condición social del vendedor: el fijodalgo puede vender su heredad donde quiera que sea o esté, y el labrador de behetría o solariego, necesariamente al pie de la heredad <sup>551</sup>.

## TANTEO Y RETRACTO FAMILIAR

Una de las instituciones más típicas y características del Derecho medieval es la del tanteo y retracto familiar. Debido a la fuerte cohesión del grupo familiar que aparece durante la Reconquista, por diversas circunstancias, se inicia una tendencia que trata de evitar principalmente que los bienes inmuebles, procedentes de antecesores, salgan del poder de los familiares, del ámbito familiar. Esta tendencia cristaliza en dos instituciones de suma importancia: el tanteo y el retracto familiar. Para algunos autores, entre ellos Martínez Marina <sup>552</sup>, se trata de una misma institución, que denominan, indistintamente, tanteo o retracto; pero nosotros las distinguimos perfectamente, pues, como veremos, son dos instituciones diferentes, que persiguen un mismo fin; es más, incluso podemos llegar a ver en ellas dos momentos de la misma tendencia o finalidad, pero con sustantividad propia, que permite delimitarlas claramente.

Mediante el tanteo o retracto se concede a los familiares el

---

qui uendet hereditate, ipse qui comparat illa in collatione de ipso que uendet ibi uadat it ibi faciat suo mercato.

550. MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*. Dto. 219 de Valdeande (Burgos) de 1236: «... en el conceio... al portal de la iglesia...». Págs. 286-287.

Dto. 222 de Peñafiel (Valladolid) de 1217: «... Et esta compra fue fecha en la collacion de Sancta Marina, el dia del dominico, exida de missa...». Págs. 292-293.

551. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1. 7.—Eso es Fuero de Castiella: Que todo Fijodalgo pueda vender sua eredat. de quier que sea, e el labrador de la behetría, o solariego non lo puede facer, si non al pio de la eredat; e venta de eredat de Fijosdalgo non la puede enfiar el labrador de behetría, nin solariego, que sea de un Señor.

552. MARTÍNEZ MARINA: *Ensayo histórico-crítico sobre la antigua legislación y principales de los reinos de León y Castilla*, págs. 192-193.

derecho de primacía para adquirir los bienes que pertenecían a sus antecesores, con preferencia a cualquier otro comprador.

Para que los parientes del vendedor puedan acudir en el momento de la venta a ejercitar el derecho de opción que los fueros le conceden sobre los bienes de sus antecesores, el que desea vender tales bienes tiene la obligación de comunicar públicamente la venta mediante pregón, para que llegue a conocimiento de los parientes a quienes se concede esta facultad, o simplemente comunicar la venta exclusivamente a estos parientes.

*Pregón.*—La práctica más generalizada en el Derecho castellano y navarro es la del pregón.

En cuanto al lugar y plazo de celebrar el pregón hay algunas variantes: en el Derecho castellano debe hacerse el pregón por toda la villa o ciudad, durante tres días, sin que los fueros especifiquen si tienen que ser consecutivos o no <sup>553</sup>. En este caso del Derecho castellano el pregón lo hace un empleado municipal, que recibe el nombre de *pregonero*. En el Derecho navarro, que en esto coincide con el del *Fuero de Teruel* y el de las Encartaciones <sup>554</sup>, el pregón se hace durante tres domin-

---

553. *Fuero de Cuenca*, XXXII, 4. *De eo qui radicem uendere uoluerit.*—Qui radicem aliquam uendere uoluerit, faciat preconari per tres dies in urbe. et tunc si aliquis de illius parentela eam emere uoluerit, emat eam tanto, quanto ille qui carius eam emere uoluerit. Tribus diebus transactis, uendat eam cuicumque uoluerit.

*Fuero de Béjar*, 992.

*Fuero de Plasencia*, 386.

*Fuero de Zorita*, 689.

554. *Fuero General de Navarra*, III, 12, 14. *En qual manera deve pregonar fidalgo que quiere vender su heredad et quales heredades non pueden vender sen voluntad de su muyller.*—Todo fidalgo que quiera vender su heredad, dévela pregonar en tres domingos, tocadas campanas, et diziendo si algun parient ha qui la quiere comprar, si non que la vendrá á estranio; et si viniere el parient et quiere dar quanto el estranio dévela aver. Pero si ha rencura que li faz cubierta, jurando que tanto da el estranio, deve ser creydo. Et si non quisiere dar tanto quando aqueyll qui no es parient, puédelo vender daylli adelant á qui quisiere. Empero de que oviere á iurar por lo que non crehe, dever ser la paga de la otra part. Empero si fuere...

*Fuero de Teruel*. 309. *Del que rayz querrá uender, faga la pregonar.*—

gos, *tocadas las campanas*. Este requisito de tocar previamente las campanas, que sólo se encuentra en el *Fuero general de Navarra*, es probable que fuera una costumbre bastante gene-

Empero mandamos por fuero que todo aquel que alguna rayz querrá uender, faga la pregonar por tres días de domingos en esta uilla. Et entonces, di alguno de aquel parentesco la querrá comprar, conpre la por tanto precio quanto el que más cara la querrá comprar o prometrá. Que si atanto non querrá dar en aquella rayz como el que más hy dará, passados los tres domingos, uenda la ad aquel que a él más le plazrá. Empero, si antes que la uéndida sea fecha a algún parient suyo la casa o la heredad querrá auer e atanto hy dará por ella como el que más cara la querrá comprar e atán buena paga fará, aquel la aya la dicha heredad o casa, si antes que la dicha fianca de saluo fuere dada e la uéndida con testigos confirmada. Mas empero, assaber es que, después que la uéndida fuere fecha e fianca de saluo dada e con testigos confirmada después segunt del fuero non la puede contradizir ninguno de aquel parentesco ni otro qual quiere, segunt del fuero. Más, la uéndida fecha e como es fuero confirmada, ninguno non se puede repenir.

*Fuero de Brihuega, 152. Per onme que uenda heredad.*—Tud onme que heredad quisiere uender, paresca en conceio, dia domingo, a pregón ferido et con nombre aquella heredad que quisiere uender; et si estranno la comprare, después que la heredad fuere robrada, si uiniere parient hasta IX dias, aya poder de sacar heredad, dando recabo de cumplir las pagas, como el otro cumplimiento, o auie de cumplir el que la heredad auie comprado, et finque con ella, et el duenno de la heredad robrela como fuero es; et de los parientes saquela el más cercano de cuya part uiene la rayx; et si la heredad fuere de ganancia, ayan los parientes de la una part la mealtad, et los otros parientes la otra mealtad, et el que uiccare e en la heredad, de fiador que la tenga anno et dia, et que no la uenda, si no fuere por tal cuyta que no la pueda escusar et esta cuyta demuestrala al conceio, et iure que no la quiere por otri, si no por assi; et si sobresta heredad le traxiere a pleyto o a judizio, et lo uenziere, del dia que lo uenziere hasta IX dias, paguel quanto auie pagado el comprador; et si paga non cumpiere, tengas la heredad el comprador.

*Fuero de las Encartaciones, F. de Albedrio, III, 2.—Del descaloño de las heredades y como los propincos las puedan haber.*—Item hemos de fuero, uso y costumbre que cualquier que quisiere vender heredad que la descaloñe en tres domingos al tiempo que se face la ofrenda publicamente en la Iglesia Parroquial do estobiere sita la tal heredad, diciendo publicamente ante todo el pueblo que endo estobiere como quiere vender tal heredad diciendo en cada Domingo como dicho es que aquel es primero llamamiento que se hace para vender la dicha heredad é por la misma forma el segundo é tercero domingo é al postrero diciendo como aquel es el postrimero llamamiento segun fuero y costumbre de la tierra dentro de los dichos tres do-

realizada, precisamente por tratarse de una época en la que tanta importancia tienen los toques de campanas, como reguladores de los actos de las villas y ciudades. En cuanto al lugar del pregón, el *Fuero de Teruel* dice lo mismo que los castellanos: en la villa, en el *Fuero de Brihuega*<sup>555</sup> y en el *Fuero general de Navarra*, lo más probable es que fuera en la puerta de la iglesia; en las Encartaciones se especifica que ha de hacerse ante todo el pueblo, reunido en la iglesia, durante la misa mayor <sup>556</sup>.

En el pregón hay que determinar detalladamente la heredad que se va a vender y, además, hacer constar expresamente el derecho que asiste a los parientes de poder adquirirla, con la advertencia de que, si no acuden, se venderá a un extraño <sup>557</sup>.

*Pregoneros.*—En los fueros castellanos se encargan de dar el pregón unos empleados municipales, los *pregoneros*, que son designados por los *alcaldes*, en número que varía según la localidad, y que queda al arbitrio de los que están facultados para hacer el nombramiento *quantos entendieren que cumplirán*.

La misión de estos funcionarios municipales es pregonar las

---

ningos cualquier propinco que venga del tronco de aquella heredad pueda parar fiadores en ella conque sea el tal pariente dentro del cuarto grado é si la quisiere vender el tal dueño que se la haya de vender al tal propinco dentro del cuarto grado á vista de dos hombres buenos tomados por ambas las partes por cada una el suyo e otro del Alcalde de su oficio é les tome juramento que bien y justamente é sin fraude lo más justo que Dios les diere a entender hayan el apreciamiento de la tal heredad y lo que así todos tres ó los dos de ellos si los tres no fueren concordés apreciaren hayan de pagar por la tal heredad el tal pariente comprador dentro de nueve días después que así se feciere el tal apreciamiento e fasta aquel esta fecha el pregón no sea tenido el vendedor de le entregar la tal heredad al comprador y el Alcalde le apremie a que haga el tal pregón el comprador e después del tercero descaloño y apartados fiadores ninguna de las partes sea obligado de la vender y el que apartó fiadores á la comprar al precio de los dichos hombres buenos salvo si ambos á dos de Concordia se quisieren apartar de ello y á los tales apreciadores pagueselos su trabajo a vista del Alcalde y si dentro del dicho descaloño no pareciere tronquero á apartar fiadores y la comprar como dicho es que después el tal vendedor que así la descaloño la pueda vender libremente a quien quisiere y valga la tal venta.

555. *Fuero de Brihuega*, 152. (Ver en nota 554.).

556. Ver la nota 554.

557. Ver la nota 554.



ventas, teniendo, además, otras funciones análogas, como la de pregonar las cosas perdidas y otras que no interesan en este lugar.

La retribución de los pregoneros viene, por lo general, marcada por una tasa fija en cada localidad. Así, por el pregón de venta de heredad perciben dos *dineros* <sup>558</sup>.

Cuando a los pregoneros se les encarga el pregón de bienes muebles, en sus funciones se asemejan a los *corredores* <sup>559</sup>. Y así, concretamente, el *Fuero de Soria* <sup>560</sup> se ocupa del pregón de venta de vinos, en el que, con objeto de que tomen parte el mayor número posible de *pregoneros*, se limita la cantidad de vino que cada uno pueda llevar, y hace variar la remuneración según el grado de participación de estos empleados en las faenas complementarias de la venta, como el acarreo, carga, etc.

Los *pregoneros*, después de su designación, prestarán juramento en el Concejo de cumplir bien su empleo y con fidelidad y de no exigir a los que utilizan sus servicios mayor remuneración que la fijada en el fuero, lo mismo que los *corredores* <sup>561</sup>. Si no cumplen su juramento y se prueba que cobraron mayor remuneración de la que les correspondía, o que no fueron fieles al Concejo en las cosas que se le ordenaron; en estos casos, se les obliga a devolver a su dueño el duplo de la diferencia entre lo que marcaba la tasa y lo realmente cobrado, y, además, son expulsados del *portiello* por perjuros

558. *Fuero de Soria. Capítulo de los pregoneros*, 113.—Los pregoneros tome los el juez et los alcaides, quantos entendieren que complirán. Et lo que an de fazer es esto: pregonen el ujno et todas las cosas perdidas o halladas et todas las otras cosas que conujenen assi officio. De bestia perdida... Si pregonare heredamiento auender, paya dos dineros por su pregón. Si ...

559. Ver en el cap. «El elemento personal del contrato», págs. 174-182.

560. *Fuero de Soria*, 114.—Los pregoneros, sean quantos quier, non lieuen todos de una cuba mas de una redoma de ujno; et que lieuen de cada cuba, quantos dineros montare, 1<sup>a</sup> quarta parte de uino, segunt fuere pregonado; et de ujno de acarreo, de cada carga I dinero...

561. Ver págs. 164-66.

e inhabilitados para que en lo sucesivo nunca tengan *portiello del Concejo* <sup>562</sup>.

*Notificación a parientes.*—La práctica del pregón no tiene aceptación en el Derecho leonés ni en el de Aragón; en su lugar, y con la misma finalidad, se impone al que va a vender bienes de *abolengo* o *abalorio* la obligación de notificar esta venta a los parientes que podrían heredarla <sup>563</sup>. En los leoneses se habla de hacer testigos a los parientes bajo pena de abonar el duplo de la heredad <sup>564</sup>.

---

562. *Fuero de Soria*, 114. ...Et estos yuren en conceio fialdat: que lo fagan bien et lea: mjentre, et que non tomen mas precio por njnguna cosa de quanto sobredicho es. Et si prouado les fuere que mas tomaren o non fueren fieles al concejo en las cosas que les fuere mandado, aquello que tomaren demas que lo tornen todo doblado a aquel aquí lo tomen; et sobre esto que ssean echados por perjurados del portiello, e nunca mas ayan portiello de conceio.

563. *Fuero de Jaca*, 76. *De far aseber uenta de heredar als parentz.*—Quant frayres et serors auran entresi partides les heredatz que uenen dauoloris o de patrimoni, et per aventura algun dels uol uendre sa part que li pertayn, per fer primer le deu mostrar a ses frayres et a ses serors que la comprien si uolen, et si els non la uelen le donex comprar despuys sens tot embarguer la por uendre a qui se uo:dra; mas si non lo fa assaber a ses frayres et a ses serors et la uent ad altre homne, qualseuol de's frayres o de'es erors que la uuylla cobrar, donant lo pretz que es uenduda la pot cobrar sens tot embarguer; mas co conuen a far auantz que an et dia passia desde fu uenduda.

*Fueros de Aragón*, Tilander, 169.

*Recopilaciones de Fueros Aragoneses*, AHDE, II, 1925, pág. 503, número 54.

*Fuero General de Navarra*, III, 12, 15. *A quoaales deve requerir fidalgo que quiere vender su heredit, et quoaales la pueden sacar.*—Quoando los hermanos et las hermanas han entre sí partido las heredades que lis pertayneza de avalorio ó de pátrimonio, et por ventura alguno deylos quiere vender su part de heredit, por fuero primerament deve dizir a sus hermanos que la compren si quisieren. Mas si eyllos no la quisieren comprar depues menos de embargo la pueden vender á quien se querrá: Mas si non fiziere á saber á sus hermanos, et á otros vende, quoaal se quiere de los hermanos que la querrán comprar por el precio que es vendida, dévela aver menos de embargo ninguno para sí. Et si la quisiere aver ante que ayno et dia passe, Ni conviene demandar.

564. *Fuero de Ledesma*, 130. *De uender heredit.*—Todo omne que he-

La notificación debe hacerla el mismo vendedor, acompañado de dos testigos, a sus hermanos y a los parientes <sup>565</sup>.

*Derecho de tanteo.*—El derecho de tanteo consiste en que los parientes a quienes los fueros conceden esta facultad pueden acudir en el momento en el que se efectúa la venta, aducir su derecho y obtener para sí la heredad que se vendía, previo pago, en concepto de precio, de la cantidad que debía dar el comprador que más haya ofrecido por ella <sup>566</sup>. Si el pariente

---

redade uendier, e faga testigos a los parientes que la an de heredar; e se testigos ion fizier, doble el auer que prefier al que pierde e la heredade. E los parientes que ouieren rancura de la heredade a esta VI annos non la demandaren, non respondan por ella.

*Fuero de Salamanca*, 203.

*Fuero de Coria*, 77. *De los que han de vender heredad.*

*Fuero de Usagre*, 85.

565. *Fueros de la Novenera*, 39. *De uendimiento de heredad de patrimonio.* Todo ombre qui uenda heredad que sea de patrimonio, deue lo fer saber con dos ombres a sus hermanos, si los ha. et a los otros parientes por huso de elesia.

566. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 3. (Ver en nota 321.)

*Fuero de Cuenca*, XXXII, 4 (Ver en nota 553.)

*Fuero de Béjar*, 992.

*Fuero de Plasencia*, 386.

*Fuero de Zorita*, 689.

*Fuero Real*, III, 10, 13. *Como la cosa de patrimonio, ó de abolengo, vendiendose, puede el pariente mas propinco sacar tanto por tanto.*—Todo home que heredad de patrimonio, o de abolengo quisiere vender, si home de aquel abolengo la quisiere comprar, tanto por tanto hayala ante que otro alguno: e si dos, ó mas la quisieren que son en igual grado de parentesco, hayala el más propinco: mas si ante que la heredad fuere vendida no viniere el pariente, ó del dia que fuere vendida fasta nueve dias viniere, si diere el precio porque es vendida la heredad, hayala: e si el pariente mas propinco no lo quisiere demandar, otro pariente no lo pueda demandar, e si el mas propinco no fuere en el lugar, pueda demandar otro de su linage: mas si la quisiere por otra heredad cambiar, no la pueda ningun pariente contradecir: y aquel pariente que quiere la heredad que es a otri vendida, déle el precio que le costó. é jure que la quiere para sí, é que no lo face por otro engaño.

*Fuero General de Navarra*, III, 12, 14 y 15. (Ver, respectivamente, las notas 554 y 563.)

*Fuero de Teruel*, 309. (Ver en nota 554.)

*Fuero de las Encartaciones.* (Ver en nota 554.)

*Fuero de Jaca*, 76. (Ver en nota 563.)

que comparece no cree que es cierto el precio que dice el vendedor que le han ofrecido por la heredad, puede exigir al vendedor preste juramento justificativo de ello <sup>567</sup>.

En las Encartaciones se sigue una regla distinta para la determinación del precio: se designa una Comisión compuesta por tres hombres buenos: uno designado por cada parte y un tercero designado por el *Alcalde* del lugar. A esta Comisión el *Alcalde* le exige juramento de que cumplirá bien y sin fraude su misión y determinarán lo que sea más justo, según Dios les diera a entender. Después de este requisito procederán al examen y tasación de la heredad, y lo que ellos determinen o acuerden por el sistema de mayoría será el precio que el pariente comprador vendrá obligado a pagar <sup>568</sup>.

*Titulares.*—¿ Quiénes pueden ejercitar el derecho de tanteo? En general se puede afirmar que la titularidad del derecho de tanteo no sobrepasa el ámbito familiar, los parientes <sup>569</sup>. Pero es más; no todos los familiares pueden ejercitar este derecho. Algunos fueros especifican que sean los parientes más próximos <sup>570</sup>; los fueros leoneses exigen que los parientes sean los más próximos <sup>571</sup>, los que han de heredar <sup>572</sup>; otros los circuns-

---

*Fueros de Aragón*, Tilander, 169 y 171.

*Fuero de Coria*, 77.

*Fuero de Usagre*, 85.

567. *Fuero General de Navarra*, III, 12, 14. (Ver en nota 554.)

568. *Fuero de la Encartaciones*. (Ver en nota 554.)

569. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1. 3. (Ver en nota 371.)

*Fuero de Cuenca*, XXXII, 4.

*Fuero de Béjar*, 992.

*Fuero de Zorita*, 689.

*Fuero de Plasencia*, 386.

*Fuero de Teruel*, 309.

570. *Fuero de Brihuega*, 152.

*Fuero Real*, III, 10, 13.

571. *Fuero de Ledesma*, 130.

*Fuero de Salamanca*, 203.

*Fuero de Coria*, 77.

*Fuero de Usagre*, 85.

572. Esta es la idea que se encuentra en un documento de venta, donde para hacer constar que los herederos conocen la venta dice: «*Sic vendo a*

criben a los hermanos y ascendientes y descendientes, desde los abuelos del vendedor a los nietos <sup>573</sup>, o simplemente que sean del linaje del que vende <sup>574</sup>, hermanos o parientes <sup>575</sup>; en las Encartaciones, con mayor precisión técnica, se limita el derecho a los parientes dentro del cuarto grado <sup>576</sup>.

*Bienes sujetos al derecho de tanteo.*—Con carácter general puede decirse que tanto el derecho de tanteo como el de retracto, únicamente recaen sobre los *bienes de patrimonio o abolen-go*. Principalmente insisten en esta circunstancia los fueros aragoneses <sup>577</sup>, los del Derecho territorial castellano y el *Fuero Real* <sup>578</sup>, <sup>579</sup> y <sup>580</sup>. En la Novenera, una vez que la heredad de abolen-go o patrimonio es vendida por un hermano a otro, pierde tal condición <sup>581</sup>. En cambio, en los fueros del tipo de Cuenca y en los leoneses, en los que únicamente se alude a bienes

---

*tibi S. ... in facie de meos filios et de meis heretarius.*» El documento es de 18 de octubre de 981. *Beccerro Gótico de Cardena*, CXLV, pág. 157.

573. *Fuero de Zamora*, 8. *De uendicion de heredade*.—Padre e madre, auelo o auela que heredade ouieren a uender, quanto uno e otro dier por ela, fillos ofillas, onietos onietas la tomen se quisieren, a paguen ata IX dias; e se non pagaren uendan sua heredade a quien se quisieren. Otrossi sea de fillos apadres o amadres, oauelos oauelas, e de armano aermanas.

Padre omadre, oauelo oauela, se fillos o fillas onietos onietas enellos non creyeren que tanto dan por la heredade, ellos metan elas manos sobrel Sancto Euangelio o ellos se juramienten e sean creydos. E por este juramento, ellos fillos ollas fillas, onietos onietas, non sean desherdados.

Ese hermano oermana heredade ouieren auender, aquel que la uende, jure sobre cruz quanto le dan por la heredar e sea creydo. Ermano oermana que la quisiere conprar jure que para fila quir, son arte e son enganno; e tomela e pague a los morabedis. Este pleyto se entiende polas heredades que omne ha de son patrimonio. E se le heredade uendieren en otra parte, e pasar un anno e fuere enna tierra e non la tentpar por prinda o por iuyzo, non responda della.

574. Ver nota 563.

575. Ver nota 567.

576. Ver nota 554.

577. Ver notas 563 y 567.

578. Ver nota 567.

581. *Fueros de la Novenera*, 208. *De heredit de patrimonio*.—Toda heredit que sea de patrimonio, pues que un hermano uende a otro, exida es de patrimonio; uendrá a qui quisiere.

de *parentela* o se habla de *heredades raíces* <sup>582</sup>, incluso en el *Fuero de Brihuega* <sup>583</sup> el derecho de tanteo, no sólo se puede ejercitar cuando se trata de bienes heredados, sino también *si la heredad fuere de ganancia*, en cuyo caso los parientes del marido pueden ejercer su derecho sobre la mitad y los de la mujer sobre la otra mitad.

*Retracto familiar* <sup>584</sup>.—Además del derecho de tanteo que los fueros conceden a los familiares del vendedor sobre los bienes de abolengo o avalorio y de la publicidad que se da a la venta por medio del pregón o de la institución afín de la notificación a parientes; también se concede a estos la facultad de retraer la heredad vendida después de efectuada la venta.

En general puede definirse el retracto como el Derecho de preferencia que el ordenamiento jurídico concede a un titular sobre un determinado objeto y que el titular puede ejercitar después de realizada la venta. Partiendo de esta definición, el retracto familiar medieval será el Derecho de preferencia que los fueros de esta época conceden sobre los bienes de abolengo o abalorio a los familiares del titular de los mismos y que éstos pueden ejercitar incluso después de realizada la venta.

Entre los preceptos que las fuentes nos ofrecen sobre el retracto familiar podemos distinguir dos clases: retracto propio y retracto impropio.

*Retracto propio*.—Una vez vendida la heredad de patrimonio o abolengo a un extraño, el pariente del vendedor puede ejercitar el derecho de retracto durante un cierto período de tiempo después de efectuada la venta. La norma más generalizada es la concesión de un plazo de nueve días después de la *robra* <sup>585</sup> de la heredad para este fin. En el *Fuero de Teruel*, el plazo termina en el momento en que se entregó la fianza de salvo, y la venta se confirma mediante testigos <sup>586</sup>.

582. Ver en notas 564 y 567.

583. *Fuero de Brihuega*, 152.

584. Sobre este punto es interesante la obra de BRAGA DA CRUZ: *O Direito de Troncalidade e o regime juridico do patrimonio familiar*, vol. I, Braga, 1941. Sobre todo págs. 173-224.

585. Ver. págs. 486-495.

586. *Fuero de Teruel*, 310.

Durante este período pueden comparecer los parientes a aducir su derecho y a prometer entregar por la heredad el mismo precio que por ella entregó el comprador.

En este caso es cuando únicamente puede hablarse de retracto, pues un titular se coloca en la misma situación que el comprador al que se devuelve el precio que entregó y que queda obligado a entregar la heredad.

El pariente, al hacer uso del derecho de retracto, se obliga a la entrega del precio, para lo cual podrán concedérsele hasta tres plazos de nueve días cada uno. Si no entrega el precio en este espacio pierde la cantidad que ya hubiere pagado, y queda el propietario facultado para vender libremente a quien desee<sup>557</sup>. Por el precio aplazado tiene que presentar fiador y deudor que sea vecino y que responda por ellos. En el casuismo del *Fuero de Alcalá*<sup>588</sup> se exige, además, que cuente el dinero en presencia de los testigos de la venta. El objeto de este requisito no sería otro que el de evitar se pretendiera, mediante una ficción de venta a pariente, deshacer la venta.

*Retracto impropio.*—Cuando el vendedor de bienes de abo-lengo o de abalorio no ha cumplido el requisito previo de hacer pregonar la venta, o dejó de notificarla a sus parientes, según preceptúan los fueros, y la vende a un extraño, no se puede obligar al comprador a rescindir la venta, sino que el pariente perjudicado puede exigir al familiar, que vendió sin pregón, le entregue otra heredad de igual calidad y precio que la vendi-

587. Ver las notas 558 a 583.

*Fuero de Alcalá*, 33.—Ninguno ome qui vendiere sua hereditat, tanto por tanto el parient lo haya, si lo demandare a IX dias que lo vendieren, viniendo con el aver.

588. *Fuero de Alcalá*, 280.—Todo ome qui hereditat comprare e ata IX dias non ielo sacare parient que sea en la vezindat de Alcalá e de su termino, despues de IX dias pasados, nol recuda. E si antes de IX dias viniere el parient con su aver, lo que oviere pagado, e por lo al de bon fiador e debdor vezino que pague a los plazos assi como paro con el vendedor, e prestel; e si esto non ficiere, non prestel; e esto faciendo et el aver contando, que vean los testigos que traye el aver.

da <sup>589</sup>, o simplemente reclamar en concepto de indemnización la cuarta parte del precio <sup>590</sup>.

Fácilmente puede verse que en este caso no cabe apreciar propiamente la figura del rétracto, toda vez que el pariente que aduce su derecho no subroga al comprador y obtiene la heredad de abalorio, sino bien otra distinta, o una indemnización en dinero; por ello, insistimos en el carácter de impropio con que designamos esta modalidad de retracto, pues se aparta por completo de la verdadera finalidad de la institución, que no es sino impedir que los bienes de abalengo o abalorio salgan del ámbito familiar.

*Tanteo señorial.*—En muchos territorios se concede al señor una preeminencia para la adquisición de aquellas heredades que quieran vender los moradores. Por ello, el vendedor deberá comunicar al señor su deseo de vender, por si éste quisiera comprarla. Hay otros casos en que el único que puede comprar

---

589. *Fuero de Cuenca*, XXXII, 5. *Quod nullus peniteat de contractione mercati.*—Contractione facta nullus possit penitere. Si eam preconari non fecerit, et eam uenderit, parentes uenditoris non ideo possunt conuenire emptorem aut comparatorem, set uenditorem tantum, quia radicem uendidit occulte propinquis nescientibus, unde habet eis solvere, tantam ac talem radicem et tanto quanto aham uendidit. Si precanata fuerit, ut dictum est, non haber pro ea cuiquam respondere. Si forum esset quod nullus posset uendere radicem nisi parentibus suis tantum, penitus hereditates uilitarentur, nec posset subuenire precium illerum captiuo, siue homicide.

*Fuero de Béjar*, 994.

*Fuero de Teruel*, 310.

590. *Fuero de Zorita*, 691. *Del que uendiere la cosa et non la fiziere pregonar.*—Et si por auentura pregonar non lo quisiere et la uendiere, los parientes del uendedor por esta razón non pueden apalazar al comprador, mas aplazen al uendedor por que uendio escondida, non sabiendo lo los parientes. Ende deueies dar por el fuero tanta et tal rrayz et tanto por quanto la otra uendio, pla quarta parte de los dineros que por ella rrecibio, enpero iurando que tanto dauan por ella. Mas si pregonada fuere, segund que dicho es, noade resónder aninguno. Enpero, si fuero fuese que ninguno non pudiesse rrayz uender si no asus parientes, en tanto los heredamientos serien emu.escidos, que non se podrien socorrer los catiuos, nin los homicidas del precio dellos.



es precisamente el señor <sup>591</sup>. En Orense, además del Obispo, tienen derecho de tanteo los canónigos del cabildo <sup>592</sup>.

591. *Fuero del Aquasubterra y Valleduengo.* (Ver en nota 308.)

*Fuero de Castrocalbon.* (Ver en nota 308.)

*Fuero concedido a Fuentetaja por el Abad del monasterio de San Andrés de Vallventi,* AHDE, XVI, 1945, pág. 642. ... Si quis uero eorum mutare se uoluerit de uilla uel in uilla sub dono alterius, habeat nouem dies in quibus tollat mobilia sua et est cum corpore et mobili suo quocumque uoluerit. Domum uero suam uendat uicinis suis uel abbati si emere uoluerit.

*El abad de Moreruela confirma los fueros de Noz.* 1238.—...ye ome que fur morar a otro lugar ya uenit laurar elas cavadas ou las laurar outro por el dar a nos ela quinta del pan delas, ye el diezmo dar a la ecclesia de Noz, ye el omme que por minguaa ou oita que aa, ou que se quiera ir de la villa ye quisier vender cavada que faga ou uinna ou otra posteria que ponga, diga lo al nostro frade, ye se le la quisier comprar ata cabo de XV dias, se non véndala a vasallo del monasterio de Morerola desencalonada, pues que el frade non la quier comprar. Omne que fezier duas casas pedrennas ou posteria ye quisier morar a otro lugar, partalas con el frade por medio, ye selas uendir uendalas a quien faga foro, ye se las non uendir ye tornar quisier a la hereditat sacar aquel que morar en las casas ya entrar el en las.

*Fuero de Pajares de los Oteros, concedido por Alfonso VII,* AHDE, I, 1924, 373-374. ...Et illa corte cum suas casas quando uoluerit exire uendat illa usque ad XL dies et si ello seniore uoluerit comparare leue inde illa quinta de illo precio. Et si ille non uoluerit comparare uendat quomodo meliore potuerit. Et si illi non potuerit uendere leue inde sua madera et sua palia. Et si ibi stare nec uendere non uoluerit mitat illi homine qui faciat illo foro et si uenire intre in sua casa.

*Fuero concedido a los de San Miguel por el abad de San Andrés de Valventi,* AHDE, XVI, 1945, 643-645. ...Qui uero por aliqua necessitate hereditatem suam uendere uoluerit, uendat parentibus suis in uilla Sancti Michaelis uel in uilla Sancti Martini uel in uilla Fontis talie, ita, scilicet ut monasterium Sancti Andree nullum impedimentum ab aliquo patiat; sin autem a concilio Sancti Michaelis omnino restauretur.

592. *Privilegios dados a los pobladores de Orense por su obispo Don Diego III.* Si enim per indigentiam quod frequenter solet evenire, uel per terre transmutationem aliquis eorum domum, aut agrum, uel vineam, seu hortum, uel aliquid tale uendere, uoluerit, primitus in praesenti a episcopi seu canonicorum, qui ibidem adfuerint, ueniant, et iuxta convenientiam uenditionis quam vicino fecerat. Episcopus ei pretium per soluat; et si episcopus emere renuerit quislibet canonicorum priorem licentiam emendi obtineat. Si neuter uero illorum emere uoluerit licentiam habeat vicino uendi ulterius uendendi, et tamen conditione, quod neque seruo, neque proceri, neque aliquid, demandatione regalis conditionis uendat. Decima parte quipe

El Fuero de León nos ofrece una peculiaridad en cuanto al tanteo señorial, que consiste en que el precio ha de ser fijado, no por el vendedor, sino por una comisión compuesta por dos cristianos y dos judíos. Por la cantidad que fije esta comisión puede adquirirla el señor, y ante su negativa se faculta al poblador para que pueda vender a quien desee <sup>593</sup>.

---

venditionis tam domorum, quam agrorum, sea vinearum, episcopos et canonicis, vellei qui easdem vicem obtinuerit, sine aliqua refragatione persolvat. MUÑOZ: *Colección*, págs. 499-500.

Lo mismo en Oviedo.

593. Ver *Fuero de León* en nota 531.

## TRADITIO

Uno de los capítulos más interesantes es el correspondiente a la *traditio*, ya que encierra una serie de problemas de sumo interés.

Sobradamente conocida es la importancia que tuvo la *traditio* como cauce para la transmisión de la propiedad dentro del mundo romano <sup>594</sup>.

Por lo que respecta al Derecho medieval de los territorios que estudiamos, no hay una monografía que se ocupe del estudio de esta institución, y sólo es tratada de pasada; por lo que a Portugal se refiere, y centrando su atención en los siglos XII al XV, encontramos una monografía interesante de Cabral de Moncada <sup>595</sup>, que, en parte, puede servirnos para nuestro estudio.

Vamos a ocuparnos de algunos aspectos de la *traditio* y como es natural, sólo de los que afectan a la compraventa.

En primer lugar nos interesa conocer si realmente la institución de la *traditio* tuvo vigencia en el Derecho medieval español. En segundo lugar, determinar la naturaleza de esta *traditio*; ver si se trata de una *traditio* real, efectiva, *corporalis*, o simplemente de una entrega ficticia o simbólica, o si es suficiente para la transmisión de la propiedad la redacción de la correspondiente escritura de venta y su entrega al comprador.

Que existe la *traditio* en el Derecho medieval español no cabe la menor duda <sup>596</sup>. Así lo disponen algunos fueros <sup>597</sup> y lo

---

594. Ver pág. 302.

595. CABRAL DE MONCADA (Luis): *A «traditio» e a transferencia da propriedade imobiliária no Direito português (séculos XII-XV)*, en «Bol. de la Fac. de Dir. de Coimbra», 1920-21, págs. 472-496.

596. Están de acuerdo con ello HINOJOSA, CABRAL DE MONCADA y P. MEREJA en sus obras citadas, respectivamente, en las notas 595 y 612.

597. Ver notas 603, 604, 605, 611, 620, 625 y 626.

atestiguan los documentos de aplicación <sup>598</sup>, aunque en porcentaje muy reducido. Probablemente el hecho de que sean pocos los documentos de venta que hacen referencia a la *traditio* se deba a la circunstancia de que esta ceremonia de entrega se efectuara después de ultimada la *carta*. Precisamente, en algunos de los escasos documentos en que se hace constar la entrega del objeto al comprador, esta circunstancia se describe a continuación de la *carta* o en *carta* aparte.

Nada nos dicen los fueros en cuanto al momento en que debe realizarse la introducción en la heredad; para Cabral de Moncada <sup>599</sup> tiene lugar después de redactada la escritura de venta. Nosotros, sólo como hipótesis, queremos hacer una distinción: En la primera parte de la Edad Media, en que está más acentuado el carácter real de la compraventa, la *traditio* es un elemento esencial del contrato, ya que éste no queda perfecto hasta que se entrega el dominio del inmueble al comprador <sup>600</sup>, y como, además, la venta se realiza en el mismo lugar donde radica el inmueble <sup>601</sup>, la entrega sería inmediata al acuerdo de voluntades de vendedor y comprador, y lo más lógico es que después se redactara la *carta*, y así se hace constar la *traditio* en algunos documentos <sup>602</sup>.

598. Ver notas 602, 606, 607, 608, 613, 622, 627, 628, 629 y 630.

599. CABRAL DE MONCADA: *Ob. cit.*, pág. 487.

600. Ver *Concepto y naturaleza de la compraventa*, en págs. 373-379.

601. Ver en pág. 448-449.

602. Año 1210. «In dei nomine. hec est carta de comparacione quam comparauerunt los monges de fitero una hereditat de todos los filios de G. de menomenoz per ou sacaron la agoa al molino per III. morbos. et METIERON a frater domingo del grono en la hereditat M.G. et P.G. por todos los hermanos en uoz del abat de fitero et del conuent. Et sunt pagados todos los filios de G. de toto precio et de iantar. Est ipsa hereditate en isla cardosa. Sunt alletaneos los monges, et iohan de leonarde. et el rio. Est fiator de redra al foro de sancto petro M. S. ernano de don V. estes uidentes et audientes. Don I. nauarro. I. de urraca. Don G. D. I. S. el iudez. P. M. filio M. de Menomenoz. P. Et suo filio I. P. escudero. Regnante rex alfonsus de toleto usque in caláforra. Dominante in sancto petro G. G. Juez I. S. Portagero assensio. Saion fortuna. Qui hoc factum uoluerit dirumpere pectet. Lx solidos a palacio et ipsa hereditate duplada a los monges in altero tali loco. Era m<sup>a</sup>. cc<sup>a</sup>. xl. VIII. Testes de roboracione. Don

Sin embargo, por las referencias de los fueros, se deduce que ésta tiene lugar después de realizada la venta. Así, en el *Fuero Viejo de Castilla* <sup>603</sup> y en los *Fueros de la Novenera* <sup>604</sup>, y, sobre todo, en los más romanizados del tipo Cuenca, y principalmente en el *Fuero Real* <sup>605</sup>.

En cuanto a los documentos de aplicación los escasos datos que poseemos son más elocuentes; así, en uno de 928 se dice que entre los testigos que asisten a la *traditio* se encuentra el escribano *que la carta escriuio* <sup>606</sup>, con lo cual nos demuestra claramente que la entrega del inmueble ha tenido lugar después de redactada la escritura, e incluso después de que esta fuera *robada* <sup>607</sup>. En cambio, en otro documento de venta de 1119, se dice que la entrega será después, *dabo tibi de mea hereditate* <sup>608</sup>.

---

D. C. J. S. hermano de don V. Et suo hermano M. S. H. tio J. de urraca. M. S. filio de S. I. P. de C. » *Cartulario de San María la Real de Fitero*, 256, pág. 163.

603. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 1, 3. (Ver en nota 321.)

604. *Fueros de la Novenera*, 226. (Ver en nota 625.)

605. *Fuero Real*, III, 10, 15. *Como es tenuto el vendedor de dar la cosa que vendió al comprador.*—El vendedor despues que la vendida fuere cumplida derecha.ente, sea tenuto de dar la cosa que vendiere aquel que la compró, si la pudiere haber: ca si por aventura no la pudiere haber, no es derecho que sea costreñido de darle mas de la valia, ó tornarle el precio que rescibió del comprador, qual mas quisiere aquella que la compra.

606. En un documento de 1243 de Calahorra: «... E aut por mays firme Egidius de Cugnada et uxore sua Romea metieron a don P.P. fiyo de D.C. maurdompno Sancte Marie, in uoce del dean et del capillo, en lorto; et don P.P. en uoz del dean et del capillo sacco a don Gil et aso mulier de lorto, stando delant el fiador et las testimonias et fray P. et fray P. et *el escriuano que la carta scriuio*, otorgando lo todos estos que en esta carta yazen scriptos quando el orto pedearon...». El documento corresponde a la venta de un huerto al cabildo de Calahorra, en el que queda expuesto con toda claridad la ceremonia del *apcamiento*. MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 118, pág. 159.

607. Ver págs. 486-495.

608. En un documento de venta del año 928, el vendedor expone su voluntad de vender una viña al comprador, y a continuación declara: «... et *dabo uobis illa por illa scala argentia quam dedistis ad germanum meum Lucidum, quod michi bene complacuit.*» *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 37, págs. 45-46. Como vemos, se trata de una promesa de

Según preceptúan los fueros, el vendedor tiene obligación de entregar la cosa vendida a aquel que la compró. Si no se efectúa al entrega, el comprador puede obligarlo a ello, siempre que esta entrega sea posible, pues de no ser así podrá exigirle que le devuelva el precio que entregó <sup>609</sup>, pero no más; es decir, tiene lugar una *restitutio in integrum*, pero no se impone al que vendió pena alguna, como ocurre en el caso de venta de cosa ajena, en que se le impone la pena del duplo <sup>610</sup>.

En cuanto a la naturaleza de la *traditio* se desprende de los fueros <sup>611</sup> que se trata de una entrega real de la cosa vendida, de una *traditio corporalis*. Para Hinojosa <sup>612</sup> la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, en los territorios de León, Castilla y Portugal, tiene lugar, siguiendo al Derecho germánico, mediante una *traditio ficta* o simbólica. Después del pago del precio, el vendedor entrega al comprador determinados objetos que simbolizan la cosa vendida: un puñado de tierra, si se trata de fundos; una rama, si son árboles; pero precisamente Hinojosa fundamenta esta afirmación en un documento que no es de venta, se trata de un documento inédito del Monasterio de Sobrado de 1186, en el que dice: «... V. M. ...vilulam quam tenebat contra voluntatem ipsorum fratrum, sicut moris est, integrat eis per arborum ramum...» <sup>613</sup>, en el que, en reali-

---

entregar la viña, cuya *traditio* se efectuaría después de redactada la *carta*.

*Cartulario del Monasterio de Vega. Escrituras de los Monasterios de S. Pelayo y Vega de Oviedo*, 5, págs. 150-1.

609. Ver *Fuero Real*, III, 10, 15, en nota 605.

610. Ver en págs. 422-424.

611. *Fuero de Cuenca*, II, 29. *Qualiter emptor debeat mitti (in hereditate)*.—Quicumque hereditatem uendiderit totam siue in urbe, siue in aldea, mittat emptorem in quedam parte hereditatis in uoce totius. Talis autem missio rata habeatur, si coram testibus idoneis facta fuerit. Si forte aliquis unum tantum predium uendiderit, et unum uel plura sibi retinuerit, mittat emptorem in uno quoque predio determinando coram testibus in circuitu: talis similiter missio rata habeatur.

*Fuero de Béjar*, 64.

*Fuero de Zorita*, 40.

*Fuero de Teruel*, 322.

*Fuero de Soria*, 52.

612. E. DE HINOJOSA: *El elemento germánico...*, Obras, II, pág. 417.

613. Lo cita E. DE HINOJOSA en *El elemento germánico...*, Obras, II, pág.

dad, se trata de una devolución; por consiguiente, nosotros no podemos opinar con Hinojosa porque nos faltan datos para ello. Y como hemos visto, las noticias que tenemos de la *traditio* es que se trataba de una entrega real. Partiendo de la idea de entrega simbólica, reconoce Hinojosa que ésta hay que consumarla después, mediante la entrega solemne del adquirente en el fundo, y cita tres documentos de esta entrega, que sirven para confirmar nuestra hipótesis <sup>614</sup>.

Tampoco estamos de acuerdo con Cabral de Moncada, al menos por lo que se refiere a los territorios que comprende nuestro estudio y a lo dispuesto en los fueros o documentos examinados, en cuanto a la naturaleza de la *traditio*, ya que para él se trata de una investidura simbólica, que podía consistir en la entrega de una cosa que simbolizara al objeto de la venta <sup>615</sup>, pues no encontramos en ningún documento de venta vestigios de ello, pues todos los datos nos hacen ver que se trata de una entrega efectiva del objeto, de la heredad. Después de la venta la entrega tiene lugar mediante la introducción en la misma; esta introducción puede realizarse, según los fueros, en una parte de la heredad o de la cosa que se vende, pero no es necesario que sea en toda ella. La forma en que está redactado este precepto nos indica que en una época anterior la introducción se hacía recorriendo toda la heredad. Es decir, lo más probable es que los fueros correspondan a una época en que se marca un paso intermedio en el proceso de espiritualización de la *traditio*.

Si el vendedor posee varios predios juntos y sólo vende algunos de ellos, reteniendo otros para sí, entonces la comisión debe recorrer cada uno de los predios <sup>616</sup>.

Para que la entrega sea firme, es necesario que se haga en presencia de testigos idóneos <sup>617</sup>. En la Novenera se exigen

---

417, nota 26, y a su vez lo toma de MENÉNDEZ PIDAL, en *Romania*, XXIX, págs. 365 y ss., del *Cartulario de Sobrado*, II, fol. 132 (Archivo Histórico Nacional).

614. Documentos citados en nota 629.

615. CABRAL DE MONCADA: *Cb. cit.*, pág. 487.

616. Ver fueros citados en nota 611.

617. Ver *Fuero de Cuenca*, II, 29, en nota 611. *El Fuero de Zorita*, 40,

sólo dos <sup>618</sup>, pero el número es variable, siendo frecuente el de cinco en los documentos de venta <sup>619</sup>. Además, en el *Fuero de Teruel* <sup>620</sup> se exige que asista el *fiador de salvo* que lo *curie*. Lo mismo se da a entender en la *Novenera* <sup>621</sup>, y concretamente se cita en algunos documentos <sup>622</sup>. Cabral de Moncada <sup>623</sup> dice que también asistía el escribano; en los fueros no encontramos referencia a ello, ni en la mayoría de los documentos en que se hace constar la entrega, pero en dos de ellos se les cita entre los testigos que asisten <sup>624</sup>.

Tanto en la *Novenera* como en el *Fuero de Béjar*, a esta ceremonia se le denomina *apeamiento*, y parece ser que este fuera el nombre general; consiste en que una comisión recorre la finca, bien en todo su derredor o simplemente en parte de ella, como antes dijimos. En este recorrido va en cabeza el vendedor o su representante; después, el comprador; a continuación, el *ferme* o fiador, y, por último, los testigos <sup>625</sup>.

---

dice que los testigos serán *uezinos conuenibles*. Sin embargo, como puede observarse en el documento citado en la nota 606, no son vecinos.

618. Ver *Fueros de la Novenera*, 226, en nota 625.

619. Ver documentos citados en las notas 606 y 622.

620. *Fuero de Teruel*, 322. ... Et esto sea fecho con fidaça de saluo que lo curie, e delant testigos conuenibles como es fuero...

621. *Fueros de la Novenera*, 227.

622. Así tenemos un documento de Soria de 1233 en el que una señora vende unos molinos al Convento de San Pedro de Gumiel en el que dice: «... E ante estos testigos dio dona E'ens por mano a Pasqual so fijo, por e'la e por todos los fijos, que metiesse a fray Johan el celerer mayor en los molinos e uoz del abbat e de todo el conuento de San Pero, e fueron a los molinos é metieron a fray Johan en los molinos assi como es dicho de suso. E son fiadores de sanamiento a fuero de Soria destes molinos: P.D., e P., fide D.A., amos a dos en uno e cada uno por todo. Testigos al meter de los molinos: don V. Escriuano; don G. hermano del abbat; M.P.; D., sobrino de D.A.; de Segouiola: D. G., e G.G., e M.G.; de Fuente Topo: L.; D.M.; M.; fide don Enderazo; Valer; fide D.G.; D.R.; D.M.; D.I.; de Rauanera: M. e P. los molineros...» MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 217 págs. 283-4.

623. CABRAL DE MONCADA: *Ob. cit.*, pág. 487.

624. Ver los documentos citados en las notas 606 y 622.

625. *Fueros de la Novenera*, 226. *De compra de pieça o de uinna*.—Todo ombre que pieça compre o uina, deue el uendedor yr delant et el comprador hiçilluego et el ferme de caga por apear la heradat, esto que prueuen con dos



En los *Fueros de la Novenera* se establece que si el vendedor se encuentra enfermo, no se le puede obligar a acudir al *apeamiento*; pero no por ello debe suspenderse la toma de posesión, de la cual debe cuidar el fiador, ya que su responsabilidad empieza en el momento en que la heredad es *nompnada*<sup>626</sup>. En estos casos actuaría un representante del vendedor, pues aunque lo normal es que sea el mismo vendedor el que introduzca en la heredad al comprador<sup>627</sup>, sin embargo, con frecuencia, encontramos que éste delegue en otra persona<sup>627</sup>, que las fuentes suelen designar *manero*, término que, según Hinojosa<sup>628</sup>, procede de mano, y en los documentos de los siglos XII y XIII tiene el significado de apoderado<sup>629</sup>. También es frecuente que la introducción la efectúe, bien por designación del vendedor<sup>630</sup> o a pe-

ombres. Et si muere el ferme, que responda al fillo con la iura del comprador et del su fillo, si non, puede dar candela.

626. *Fueros de la Novenera*, 227.

Ver R. GIBERT: *El derecho medieval de la Novenera*, AHDE, XXI-XXII, 1951-52, pág. 1197. (Separata, pág. 33.)

627. Documento de venta de Oña de 1223, dice: «... et personaliter mitto uos et monachos uestros propria mano in domibus et in illo parraie et illo maguelo et in terras sicut forum est pro omnibus aliis hereditatibus...». *Col dip. de San Salvador de Oña*, II, págs. 534-536.

Documento de venta de 1239, de Calahorra: «... del dia desta carta et por esta carta, uos meto a uos maestro de Calatraua, et a uestro conuento, en esta heredad Paredes de Naua que uos uo uendo...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 279, págs. 377-8.

Ver además el documento citado en nota 606.

628. «... Missimus etiam et dilectos filios nostros S. Priorem et S. fratrem nostrum scilicet dompnum V. e D.D. nomine ecclesie sue eam recipientes...». *Cartulario de la Catedral de Burgos*, 218, pág. 339.

628. En un documento del año 1210, en el que se vende una heredad al prior de Santo Toribio, se hace constar haber realizado la introducción en la heredad un tercero por mandato del vendedor: «... et Dominicus Pelaz merimus de Gomez Petri per mandatum de Gomez Petri misit in hanc speditam (sic) Egidium maiordomum Sancti Thuribis». *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 134, págs. 162-3.

Y los documentos citados en las notas 622, 629 y 630

629. E. DE HINOJOSA: *El derecho en el Poema del Cid*, Obras, I, pág. 209. En la nota 34 de dicha página cita algunos documentos en los que se da este significado.

630. HINOJOSA: *El derecho en el Poema del Cid*, Obras, I, pág. 209. En nota 34:

tición del comprador, el *Alcalde*, y así se dispone expresamente en el *Fuero de Soria* <sup>631</sup>.

Como vemos, todos los datos nos inclinan a creer que se trata de una entrega efectiva del objeto, de la heredad, que se recorre en circuito, y señalando los límites con ciertas afrontaciones, pues hay que determinarla exactamente *desmojonándola aderedor et apeando delant testigos* <sup>632</sup>.

En cuanto al origen de la *traditio*, para Hinojosa <sup>633</sup>, que piensa en una primera *traditio simbólica*, se debe a influencia germánica; en cambio, para Cabral de Moncada <sup>634</sup>, se trata de clara influencia romana. Nosotros nos inclinamos por esta última solución.

La finalidad de la *traditio*, según observa Hinojosa, no es otra que la de hacer «ostensible para terceros la toma efectiva de posesión» <sup>635</sup>; sin embargo, en el *Fuero de Soria* <sup>636</sup>, se dice claramente que su finalidad es dar mayor fijeza a la venta, *porque lo ayan mas sano*.

Documento de 1180: «...Et ego dompna Elvira dil por mano a vos Don Fernando abbat, que vos meta en la heredat de Coenia». *Cartulario de la Orden de Santiago en Castilla*, pág. 245.

Otro de 1197: «... Ego Gomez Petriz et Johannes Martini Et Fernandus Gomes sumus maneros de filiabus videlicet meis de Gomez Petriz». *Cartulario de la Orden de Santiago de León*, fol. 54.

En otro de 1202: «... En conceio de Orzales le dio por manero a Aivar Gonzalez, qui metio en el solar...». *Documentos particulares de Aguilar de Campóo*, núm. 63.

Documento de venta de 1243: «... e damos uos por manero a don Ordonno el *alcalde*, que uos meta en esta heredat super scripta...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 496, págs. 608-9.

631. *Fuero de Soria*, 52. ...Otrossi si algunos comprarem vinnas o casas o otro heredamiento qual quier et rogaren, algunos alcaldes que uayan con ellos a dar les el juyzio et a meter los en el heredamiento por que lo ayan mas sano; el comprador deles por ssu trabajo alos alcaldes, quantos quier que sean en el fecho, en la ujlla medio mr., et en las aldeas un mr., et non mas...

632. *Fuero de Béjar*, 64.

633. E. DE HINOJOSA: *El elemento germánico...*, Obras, II, pág. 417.

634. CABRAL DE MONCADA: *Ob. cit.*, págs. 489-496.

635. E. DE HINOJOSA: *Loc cit.*, pág. 417.

636. *Fuero de Soria*, 52. (Ver en nota 631.)

## C A R T A

La compraventa de inmuebles normalmente se hace constar por escrito, y en algunas ocasiones, pequisimas, también la de muebles y ganados <sup>638</sup>.

El documento en el que se hace constar la realización de una venta, generalmente recibe en los textos medievales, tanto legales <sup>639</sup>, como en los de aplicación <sup>640</sup>, el nombre de *carta* y, a veces, menos frecuente, el de *kartula* <sup>641</sup>, y, rara vez, el de *testamentum venditionis* o *Iscriptura* <sup>642</sup>.

En cuanto al momento en que se debe redactar la correspondiente escritura no nos encontramos con una norma común en las fuentes. No hay normas que expresamente lo fijen; sin embargo, podemos afirmar que lo más generalizado es que la escritura se redacte inmediatamente después de realizada la venta, ya que en la mayoría de los casos la finalidad de la *carta* no es otra que la de dar constancia a una venta ya realizada con anterioridad <sup>643</sup>. También puede ocurrir que la *carta* se redacte en el momento mismo de efectuar la venta.

Como vimos al estudiar el carácter y naturaleza de la com-

---

638. Ver nota 504.

639. Ver notas 651, 663, 668, 678 y 681.

640. Ver nota 643.

641. Ver notas 651.

642. Ver nota 667.

643. En un documento de junio de 1148 puede comprobarse la afirmación de que la *carta* tiene como finalidad dar mayor firmeza a una venta ya realizada. Dice así: «...Ego Alfonso Muniz, qui sum vigario de fratre meo Froila Munniz per concilio qui me rogavit ad extrema mortis qui fecissem kartam ad don Suero de illa hereditatem de Laviana, que illi habebat venduda. Et abebat de vos in precio...». *Cartulario de San Vicente de Oviedo*, 222, págs. 211-2.

En otro de 1136, dice: «... et pacatus de toto precio facio tibi cartam...» *Cartulario del Monasterio de Vega*, 39, pág. 53.

praventa medieval<sup>644</sup>, ésta se perfeccionaba por la entrega de la cosa; pero esta entrega, en Aragón, podía quedar subsumida en la redacción de la correspondiente escritura<sup>645</sup>. Si aplicamos a los documentos medievales de compraventa la terminología de Brunner<sup>646</sup>, entonces nos encontraremos que, en general, la escritura de venta tiene en nuestro Derecho medieval el valor de *noticia*; pero en algunos momentos y, sobre todo, en Aragón, podemos catalogarlo de documento de valor *constitutivo*. En cualquiera de los casos, la *carta* juega un papel importante dentro del Derecho medieval, pues aunque no sea un requisito esencial de la compraventa, sin embargo, hay momentos en que sustituye a un elemento esencial, como lo es el de la entrega de la cosa.

En general, encontramos pocas referencias en los fueros leoneses y castellanos a la manera cómo se habían de redactar las escrituras de venta, solemnidades que debían de reunir, etc. La mayoría de las noticias que sobre ellas tenemos proceden del Derecho aragonés, donde la *carta* reviste una mayor importancia y frecuencia. El examen directo de los documentos de venta será nuestro más poderoso auxiliar; también el *Fuero Real* nos ofrece algunos datos.

La *carta* de venta tiene, en general, la misma estructura que los restantes documentos en que se hace constar un negocio jurídico, en el Derecho medieval. Así, se pueden distinguir en él varias partes: Una primera, en la que se hace una invocación a la Divinidad, a nuestro Señor Jesucristo o a la Virgen; la más frecuente es *In Dei nomine*<sup>647</sup>. Normalmente, le sigue una frase en la que se resalta el valor informativo y de constancia de la carta, como *sepan cuantos esta carta vieren, conocida cosa sea, notum sit cunctis tam presentibus quam futuris* o simplemente *notum sit ac manifestum*. Después viene un aparte, en la que se hace constar, con todos sus detalles y circunstancias, el otor-

644. Ver págs. 373-379.

645. Ver págs. 377-379.

646. BRUNNER: *Zur Rechtsgeschichte der Römischen und Germanischen Urkunden*, «Erster Band, Dii privaturkunden Italiens», Berlín, 1880, citado por NÚÑEZ LAGOS (Rafael): *El documento medieval y Rolandino*. Madrid, 1951.

647. También son frecuentes otras invocaciones: *Sub Christi nomine et individue Trinitatis Patris et Filii et Spiritus Sancti*. HINOJOSA: *Documen-*

gamiento de la venta, que es la parte que más nos interesa y que estudiaremos con más detenimiento. A continuación, la data, la suscripción que realizan los otorgantes y, por último, la confirmación.

En general, en las *cartas* hay que hacer constar una serie de datos, cumplir determinadas formalidades, siempre con la asistencia de una serie de personas. Para Ríaza<sup>648</sup> las formalidades y requisitos de los documentos en la Edad Media tienen su origen en el Derecho romano.

Vamos a analizar datos de las cartas, solemnidades y personas que intervienen en su redacción.

*Datos que se deben consignar en la cartas.*—Los fueros exigen que en las *cartas* se haga constar una serie de datos<sup>649</sup>, y los documentos de venta nos sirven para comprobar que se cumplían<sup>650</sup>.

En primer lugar nos vamos a ocupar de la data, que debe llevar todo documento de venta, y en la que hay que especificar, de acuerdo con lo dispuesto en el *Fuero Real*<sup>651</sup>: el año, el día

tos, pág. 104. «*Un ipsius uero Redentoris nomine*». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, pág. 86.

648. RIAZA y GARCÍA GALLO: *Manual*, pág. 724.

649. Ver nota 651.

650. Ver notas 651, 653, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 662, 665, 666, 667, 669 y otras.

651. *Fuero Real*, II, 9, 3. *Qué cosa debe haber el instrumento público para que valga.*—Los Escribanos pongan en las Cartas que ficieren, el año, y día, e la hora en que las ficieren, e su señal: e faganlas derechos en todas las otras cosas así como mandan las leyes: e si de otras guisa las ficieren, no valan.

Podríamos citar multitud de documentos de venta en los que consta la data, pues es raro el que no la lleva. Como ejemplo citaremos uno de 19 de julio de 861, publicado por CLAUDIO SÁNCHEZ ALBORNOZ en *Serie de documentos inéditos del reino de Asturias*, en CHE, I-II, págs. 341-2, que dice: «...Facta kartula uenditionis die XIII iulias in era DCCC...».

Otro documento de 1080, dice: «Facta kartula venditionis... VIII Idus Octobris, era CXVIII post millesima...». *Cartulario de San Vicente de Oviedo*, 85, pág. 95.

Y otro de 1219, dice: «Acomendemos por escreuir et por robrar en día sesmo, dire quatro dias al mes de Marfesuan, anno de quatro mil et nueb

y la hora. En los documentos de venta publicados observamos que el último requisito de la hora se omite; en algunos también falta el día, e incluso, en otros, los menos, tampoco se conserva la data, si bien no podemos determinar exactamente si este detalle faltaba en la redacción originaria o únicamente en el documento que se conserva. En los documentos astur-leoneses y castellanos se datan por la era hispánica <sup>652</sup>.

Otro requisito que exigen los textos legales es el de que se consigne el nombre del *juez* <sup>653</sup> y el de los *alcaldes* <sup>654</sup> de la localidad, así como el del señor del que ésta dependa en la época que se redacte la carta <sup>655</sup>. Este requisito tampoco es frecuente en las *cartas* conservadas. A veces consignan el nombre del obispo del lugar <sup>656</sup>. Aunque no dispone nada el fuero, sin embargo, en la mayoría de los documentos de venta se hace constar el nombre del monarca reinante <sup>657</sup> e incluso el de la reina <sup>658</sup>, y en algunos, hasta el del sayón <sup>659</sup>.

---

cientos et ojaenta, en Aguilar...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 23, páginas 46-7. Los vendedores son judíos.

652. RIAZA: *Manual*, pág. 724.

653. En un documento de venta de 1030 dice: «...Senior Lope Furtuniones in Naiera et Furtun Citiz iudex...». *Cartulario de San Millán de la Cogolla*, 102, págs. 116-117.

En otro documento de venta de 1150: «... Gundissalvo maiorino in Asturiis...». *Cartulario de San Vicente de Oviedo*, 228, pág. 217.

654. *Fuero de Alba de Tormes*, 69. (Ver en nota 689.)

655. Año 1168: «... dominante in Gauzone comite Petro...». *Cartulario de San Vicente de Oviedo*, 281, págs. 264-5.

En un documento de la Parroquia de Santo Domingo de Silos, de Cuenca, de 1184, dice: «... In tempore illo, regnante rex Ildefonsus en Toledo et in Castiela; senior in Conca Diac Xemenez; alcaiad, Gonzaluo de Mesa; iudez, Pero Cristoual; alcaldes: Garci Gomiz, Martin Micael; saion Rodrigo...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 306, pág. 416. Análoga data puede verse en el documento 307 de la misma *Colección*, págs. 416-17. Ver nota 606.

656. Año 1146: «... Martinus episcopus episcopante in Oveto...». *Cartulario de San Vicente de Oviedo*, 211, pág. 202.

657. En el documento citado en la nota 517 dice: «... et principe Ordonio sedente in Asturias...».

Año 1048: «... regnante rex Garsea in Pampilona, et in Alava, in Castella Vetu'a...». *Cartulario de San Millán de la Cogolla*, 112, págs. 124-5.

658. Año 1146: «... Imperante imperator Adefonsus cum uxore sua im-

En cuanto a las personas que intervienen en la redacción de la *carta*, hay que hacer constar el nombre de los contratantes <sup>660</sup>, y cuando éstos necesitan autorización de alguna persona también se hace constar su nombre, así como el de los testigos y el del notario que la redactó, los cuales deben firmarla, si bien algunas veces se limitan a hacer una cruz. Junto al nombre del notario debe figurar el signo correspondiente <sup>661</sup>. Cuando lo hay se hace constar el nombre de *fiador de salvo* <sup>662</sup>. La finalidad que señala la ley al hecho de consignar los nombres de los testigos y el del notario, no es otra que la de saber quiénes son para poder recurrir a ellos, con objeto de que puedan testimoniarla, en el caso de que la *carta* sea tachada de ilegítima o se dude de su autenticidad <sup>663</sup>. Así, tenemos un documento, cuya data no se ha fijado con certeza, pero que lo más probable es que sea del siglo XI, en el que se nos transmite la declaración que prestaron varios testigos para probar que determinada propiedad pertenecía a un señor por compra legítima. Estos testigos que se presentan son los mismos que firmaron la

---

peratrice Berengaria Toletó et Legionensis...». *Cartulario de San Vicente de Oviedo*, 211, pág. 202.

Año 1187: «... regnante rex Alfonsus cum uxore sue Alienor en Toletó et in Castella. Comite Ferrandus Alferaz. R.G. maiordomus. L.D. merinus. L.P. en Aguilar et in Uilla scusa senior...». MENÉNDEZ PIDAL, 16, págs. 38-9.

659. Año 1081: «... et Saion Sarrazin, et Veila Saion de illas villas...». *Cartulario de San Millán de la Cogolla*, 245, págs., 250-1.

660. Año 1190: «... Ego Martinus abbas una cum conuentu sancti Petri Helizoncie facimus kartulam tibi Iohanni Martino de...». *Cartulario del Monasterio de Eslonza*, 110, págs. 175-7. Sólo citamos uno como ejemplo, pues, en realidad, es un dato que no falta en ningún documento de venta.

661. *Fuero Real*, II, 9, 3. Ver en nota 651.

662. Año 1206: «... Ordonius Micho'a fiador... (huius uenditionis)...». *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 131, pág. 160.

Año 1243: «... E desto son fiadores Martin Saluadores de Potes, Martin Dominguez de Fogedo. Per Iuanes de Ual, Pero Pelaez de Cambarco, de sanar e de redrar a tod omne que demandar este heredamiento...». *Idem*, 149, pág. 175.

663. *Fueros de Aragón hasta 1265*, núm. 117.—Como sobre algunas conuencias que seran entre cristiano et iodio et moro, yes a saber, de benda..., o de cualquier cosa que por carta publica se deua confirmar, la carta deue seyer feyta por scriuano stablido et publico, et el nombre del

escritura de compra, y lo que hacen es ratificarse de lo que firmaron y presenciaron <sup>664</sup>.

El requisito de los testigos generalmente se consigna en los documentos de venta que se conservan, y sus nombres van acompañados por el calificativo de *testis* <sup>665</sup> y el del escribano con el vocablo de *notuit* <sup>666</sup> o *scripsit* <sup>667</sup> y su signo. Más detenidamente estudiaremos más adelante todo lo relativo a las personas que intervienen en la redacción de la *carta*.

En cuanto al objeto de la venta, hay que consignar la villa o lugar en que radican los bienes inmuebles que se transfieren <sup>668</sup>

scriuano deue seyer puesto en aquella carta, porque si alguno dixese en algun tiempo alguna cosa contra la carta, que sia prouada uerdadera por los testimonios et por el scriuano en la carta scriptos, de la qual la carta contiene este titol, sia doblado que él fizo aquella carta para seyer prouada abastanment. En... si el scriuano et los testimonios seran muertos, si por dos o por mas cartas para prouar que aquel escriuano scripto en aquella carta fizo aquella carta, ayá balor sin sacrament. Et si no podra seyer prouado, et la otra part contraria la puede reprovar aquella carta por o por mas cartas daquel escriuano scripto en aquella et carta que manifestament ayan departida letra de aquella carta, la carta es repro tuada. Et si aquello non puede ser feyto, iure el que demanda la carta según del fuero, et ayá balor...

664. *Cartulario de San Vicente de Oviedo*, 2, págs. 3-4. Sobre la data de este documento ver la nota que a continuación de la transcripción del mismo coloca el P. Luciano Serrano en pág. 4.

665. Año 943: «... Armentari Heliz testis + feci.—Eldesendo filius don Tio testis + feci.—Adefonsus filius Burgala testis + feci.—Onorico mallato de estábulo testis + feci.—Stefano filius Calzato testis + feci.—Didaco testis + feci.—Halel de Legion testis + feci...». *Cartulario del Monasterio de Eslonza*, 28, págs. 55-6.

666. Año 1067: «... Petrus notuit...». *Cartulario del Monasterio de Vega*, 7, págs. 10-11.

Año 1105: «... Ciprianus notuit...». *Cartulario del Monasterio de Eslonza*, 52, págs. 90-1.

667. Año 993: «... Iscriptura ista Didaco iscripsit (Signo). *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 6, pág. 10.

Año 1139: «... Paschalis scripsit et hoc signum fecit + ...». *Col. dip. de San Salvador de El Moral*, 10, págs. 52-3. Podríamos citar muchos documentos como los anteriores.

668. *Fueros de Aragón hasta 1265*, núm. 185. *De compra et benda*.—Tot omne qui compra casas o heredades, en la carta de la compra deue poner la villa o lugar do son las casas o heredades, et las afrontaciones de las ca-



y las afrontaciones de las casas <sup>669</sup> o heredades que están alrededor y que delimitan el inmueble <sup>670</sup>. La finalidad no debe ser otra que la de que quede completamente delimitada la finca que se vende para que no haya duda respecto a la que se hace referencia; pero en las fuentes legales se dice que el objeto de esta consignación es el de poder recurrir al *fiador de salvo*, en el caso de que se promueva pleito sobre la finca vendida, ya que los citados fiadores podrían negar que lo eran de tal inmueble, si no se les demostrara por ciertas afrontaciones. Este requisito de las afrontaciones, que generalmente se observa <sup>671</sup>,

---

sas o de las heredades que son puestas al deredor, que si la uentura alguna bez sera mouido pleyto pueda recorrer a las fianças de saluo quel fagan salua aquella heredat, et el conprador no puede auer haquet refugio si ia heredat conprada no sia designada en la carta por ciertas afrontaciones, car dotra manera las fianças porian negar que no eran fianças de saluo si no les muestran la heredat por que fueron fianças con carta por ciertas afrontaciones. Et aqiest fuero se stiende a compra de toda heredat, excepto fornos, molinos, banyos et castiellos, porque en estos mytos parconeros et non pueden seyer enyalados por ciertas afrontaciones. Et encara quando alguno bende su heredat, deue nonbrar et lugar, et las casas, et el conto de los canpos et de la binyas et otros lugares, con sus terminos et ciertas afrontaciones, si puede seyer feyto: pero el cabo manso deye seyer nonbrado por ciertas afrontaciones.

669. Año 1244: «... Esta casa ia decha en atal termino de la una parte, casa de San Vicenti, ye de la otra parte casa de doña Maria, mullier de don Fernan Vermudiz, qui fo, ye detras so exido que ve ata le ygiesia de Sancti Johanes, et en fronte rua publica que ve pora San Salvador, ye casa de don Andreo Cuion ye de sua mullier doña A.R....». *Escrituras de los Monasterios de San Pelayo y Vega de Oviedo*, 34, págs. 193-5.

670. Año 959: «... et uendimus ipsa uinea qui est in terra Liuanense, in uilla predicta uocabulo Frama, ...iusta uinea de Aimiro clerici, et de alia parte iusta illum arrogium, et in tercia parte iusta uinea de sorores de Sancta Maria de Piasca, et in quarta parte afregit ad uia qui discurrit a Pantas et ad omnesque partes...». *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 57, págs. 69-70.

671. Año 1202: «... uendo... unum pratum su la Ribielá, ex una parte Petrus Stephani, et ex alia Baselissa, et de tercia parte Ribielá, et ex quarta uia; et aliam terram in riuulo Uilloue, ex una parte filius P.T., et ex altera filii P.U.; et de tertia parte donna S...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 342, págs. 413-415.

..Así podríamos citar muchísimos documentos de venta.

no es necesario cuando se transfieren: horno, molinos<sup>672</sup>, baños y castillos.

Además, cuando se venden heredades se debe hacer constar la extensión o cabida de las mismas, y las casas, si las hay, que en ella se contienen, y las viñas, etc.<sup>673</sup>.

Frecuentemente, en los documentos de venta se hace constar la procedencia de las heredades que se venden, bien si proceden de herencia de antepasados o si han sido adquiridos por el comprador, etc.<sup>674</sup>. La finalidad de esta constancia es la si-

672. Año 1219: «... uendimos ad ellos por ellos todas las tres quartas partes del molino que auemos en Aguiar en el mercado... et aducha de sues aguas et los prouechos et sues conposturas et arroio de sues aguas, dei auismo fasta altura de los cielos. E de los aladannos dei molino: de lado uno, D.F.; de lado segundo, M.A.; de lado tercero, bia de los muchos...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 23, págs., 46-47.

673. *Fueros de Aragón hasta 1265*, núm. 185. Ver en nota 534.

674. Año 959: «... Ego T. ipsa uinea qui tibi uindo Adica fuit comparata de ganato de matre mea domna T. qua comparauit illa de domna G., que fuit uxor de Nuno Didaz...». *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 57, pág. 69.

*Escrituras del Monasterio de Vega de Oviedo*, Apéndice al *Cartulario de San Vicente de Oviedo*. Número 20, de 1157: ...facimus cartam venditionis de hereditate quam habemus ab auis et parentibus nostris... Addimus etiam hereditatem... quam emimus a Xemena Fernandi una cum cetetis filiis et filiabus comitis Fredinandi; que quidem Piniera cum tota fere hereditas comitis Fredenandi tempore imperatoris domni Adefonsi in regium fiscum devenisset, capta est a maiorino regis tunc Gondisalvo Vermudi. Quamobrem ego iam dictus Berardus occurri iam dicto imperatori Castroserici offerens ei querimoniam super hac hereditate, quam a filiis comitis Fredinandi cum quoheredibus meis emeram, iussitque reddi per manum Monnini Garcie, tunc maiorini Oueti et Asturie, quod et factum est. Iterum Gondissalvus Vermundi in preposituram succedens, iterum pervasit predictam hereditatem. Ego quidem iterato occurri iam dicto imperatori Sancto Facundo, presente Gondisalvo Vermudi, et presentavi ei querimoniam meam; investigato autem quonam modo assequi vellemus predictam hereditatem, inventum est coram ipso imperatore verissima inquisitione hanc hereditatem ab heredibus supradicte Vegue potentia comitis Fredenandi vi extortam, insuper a filiis comitis precio emptam a nobis extitisse, quo cognito, imperator iussit nobis reddi, nec denuo inquietari, quod ita factum est... Denique tam villan... quam iure hereditario a parentibus nostris accepimus... quas ab heredibus suis iusto precio comparavimus... Págs. 172-174.

En otro documento, número 273 del *Cartulario de San Vicente de Ovie-*

guiente: cuando se trata de bienes heredados, debe hacerse constar para efectos del retracto familiar<sup>675</sup>. Y, sobre todo, ya se trate de bienes heredados o adquiridos, para facilitar la tarea del comprador, cuando, ante el peligro de evicción, tiene que designar *otor*<sup>676</sup>.

*Personas que intervienen en la redacción de las cartas.*—En primer lugar se hace constar quién es el vendedor, que actúa como otorgante de la escritura; generalmente, había en primera persona, por lo que la *carta* viene a ser una declaración, más que el reflejo de una doble declaración de voluntades. Junto al vendedor figuran las personas que han de prestar su consentimiento, como la esposa del vendedor e incluso sus hijos; si bien, por lo que a éstos respecta, únicamente se hace constar que se realiza la venta en su presencia.

Es frecuente que a continuación del vendedor se haga constar la declaración expresa de que efectúa la venta libérrimamente: *placuit nobis bono animo adque spontanea nostra uoluntate nullisque quocumque imperio neque suadentis articulo, set propria nobis euenit uoluntas, ut... uinderem...*<sup>677</sup>, y a continuación el comprador, también generalmente acompañado de su esposa, si es casado; pero el papel del comprador es el de receptor, sin que él haga declaraciones en primera persona.

Además de vendedor y comprador, suelen intervenir en la redacción de las *cartas* otras personas; unas, con carácter obli-

*do*, de mayo de 1163, dice: «Damus vobis in ipsas villas nostra hereditate que habemus de nostro avoengo et de suas comparancias et de suas ganantias.» Págs. 258-259.

En otro documento de venta de Toledo de 1026 dice: «E desta uenda que fezo don Ordon Pedrez, demostro cartas de compras que compro de sos parientes, onde tienen los freres filias dessas cartas». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos lingüísticos de España*, I, Documento 265, págs. 357-358.

Iguamente podríamos citar muchísimos documentos en los que se hace constar la procedencia de los bienes que se enajenan.

675. Ver págs. 449-462.

676. Ver págs. 499-506.

677: *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 4, págs. 7-8.

Podríamos citar otras fórmulas análogas que también se suelen utilizar en las cartas.

gatorio, como el escribano y los testigos, y otras, con carácter potestativo, como los fiadores y los confirmantes.

*Escribanos.*—Uno de los requisitos esenciales para la validez de las *cartas* es el de que sean redactadas y suscritas por *escribanos públicos* <sup>678</sup>. Cuando los contratantes son de distinta religión: cristiano y judío o moro, en este caso se exige expresamente que el *escribano* sea *stablido et publico* <sup>679</sup>, y, además, se ocupan los fueros de determinar a qué religión debe pertenecer el *escribano* que redacte estas cartas, circunstancia que viene determinada por la religión del primer contratante: así, si el que pacta es un cristiano con un judío, el *escribano* deberá ser cristiano necesariamente <sup>680</sup>; si, por el contrario, es el judío el que vende al cristiano, en este caso el *escribano* debe ser judío <sup>681</sup>.

---

678. *Fuero de Jaca*, 277. *Que les cartes se facen per escriuans iuratz.*—Mandam et uolem que totes les cartes de compres et de uentes et de donacions et dempeynnamentz et de alienamentz et de totz altres mercatz sien faytes per les escriuans iuratz de la uila; et totes les cartes de les deutes et dels paunnals sien partides per A B C assi que lo qui dona et lo prenedor aya cadaun sa carta; et al Mayntz en tota carta deuen estar dos testimonis et la fianca et lo nomne del escriuan.

*Fueros de Aragón*, Tilander, 123.

*Fuero de Teruel*, 387.

*Fuero Real*, II, 9, 3. Ver en nota 651.

679. *Fueros de Aragón hasta 1265*, 117. Ver en nota 529.

Como ejemplo puede verse una escritura de venta reseñada por el P. LUCIANO SERRANO en el *Cartulario del Infantado de Covarrubias*, págs. 129-130, del año 1285, en la que consta que la carta fué hecha por don Bartolomé *notario publico del rey en Benavente e en so termino*.

680. Año 1187, documento de Aguilar de Campóo en el que un cristiano vende a un judío, actúa como escribano un cristiano: «... Martinas presbiter literas fecit...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 16, págs. 39-40.

681. *Fuero de Jaca*, 197. *De qual condicion deu estar escriuan que fa carta de conuenenca entre christian, et iudeu et sarrazin segont a cadaun dels toca.*—Quant algun christian fara conuenenca con iudeu o con sarrazin sobre algunes heredatz, de uenta o de compra... lescriuan christian deu escriure aqueles cartes. Et si lo iudeu fa conuenenca ab lo christian, lescriuan iudeu deu escriure la carta de la conuenenca... Empero en tota carta que sia escripta entre estes persones, de tals leys com son en la carta hi deu auer

El *escribano* es designado por el Concejo, previo examen de aptitud ante un tribunal compuesto por dos *omnes letrados*, siendo indiferente el que estos miembros del tribunal sean seculares o clérigos. Una vez superada la prueba de aptitud, tiene que prestar juramento, en el Concejo, sobre el crucifijo y los Evangelios, de que ha de ser *leal e verdadero a toda gent en so officio*.

Se plantea el problema de determinar quiénes podían desempeñar las funciones de escribano y, sobre todo, el de si podrían ser designados para este oficio los individuos pertenecientes al clero, y encontramos en los fueros una doble solución que corresponde al distinto régimen que impera en las ciudades y villas durante la Reconquista. Por una parte, nos encontramos con los municipios y territorios libres, en los que está prohibido que los clérigos, subdiáconos, diáconos y presbíteros, puedan ser designados como escribanos, y si algún escribano se ordena y recibe la tonsura, debe ser separado del cargo. La razón que dan los fueros de esta incompatibilidad de los clérigos para desempeñar el cargo de escribano se basa en la inmunidad eclesiástica, ya que los clérigos no pueden ser juzgados por la jurisdicción ordinaria del rey, y así, quedaría inmune el clérigo que incurriera en falsedad en la redacción de una escritura <sup>682</sup>.

Por otra parte, en los territorios de abadengo o dependientes

---

el maynatz un testimoni de cada una ley, pero en tota carta al meynatz dey auer dos testimonis et fiances quals le playra.

*Fueros de Aragón hasta 1265*, 115.

*Fueros de Aragón*, Tilander, 121.

682. *Fueros de Aragón*, Tilander, 120. *Quales deuen ser escriuanos publicos*.—Aquesto es puesto et establido que negun clérigo que fore ordenado de pistoria o de euangelio o de misa non sea publico escriuano ni faga cartas publicas ni cartas de arras ni de nenguna mierca, e si por uentura en fiziere non ayen ualor en nengun iudicio ni sean creidas en nenguna manera, qual, si el escriuano fosse acusado que auja feita carta falsa e fuesse prouado, non podria el sennor rey iustiziar lo nic nenguna otra iustizia. E si por uentura, pues, que foere establido por escriuano, se ordenasse e travesse corona, sea itado d'aquel officio por sienpre. E aquellos qui an razon de meter escriuano fagan lo iurar sobre libro e cruc que sea leal e verdadero a todo gent en so officio, e sea primero prouado de los omnes letrados, clérigos o legos, si es abastant aquel escriuano por fer cartas.

de señoríos eclesiásticos, se admite la posibilidad y, por lo general, así sucede, de que sea un clérigo el que desempeñe las funciones de *escribano* <sup>683</sup>. Por ello, como la mayoría de los documentos de venta que se conservan pertenecen a monasterios, de ahí es que muchos de ellos sean hechos por eclesiásticos.

*Testigos de las cartas.*—Las *cartas* de venta tienen que ser hechas en presencia de testigos, generalmente vecinos, los cuales firman la carta o se limitan a hacer una cruz.

El número de testigos es variable. Según los textos legales, oscila entre dos <sup>684</sup> y cinco <sup>685</sup>, hasta que el *Fuero Real* lo fija en tres <sup>686</sup>. Esta variabilidad del número de testigos que observamos en los textos legales es aún mayor en los documentos de venta <sup>687</sup>.

---

683. *Fueros concedidos en el año 1115 a los pueblos del Obispado de Compostela por su Obispo don Diego Gelmirez*. Muñoz: *Colección*, 403-9. *De placitis et ceteris scriptis*.—Placita et cetera hujusmodi scripta ab authenticis clericis sicut a iudicibus, vel Archidiacono, sive ab ipsius loci Archipresbytero fiant. Sin autem, cassa habeantur.

684. *Fuero de Teruel*, 390.

La mayoría de los documentos de venta del *Cartulario de Santillana del Mar* llevan dos testigos. Así los números 47, 65, 75, 94 y 96.

En el *Cartulario de Santo Toribio de Liébana* aparecen con dos testigos los números 59, 99, 100, 101, 102 y otros.

Es muy frecuente el número de dos testigos en el *Cartulario de Santa María la Real de Fitero*.

685. *Fuero de Béjar*, 178.

También el número de cinco testigos se suele encontrar en los documentos de venta. Como ejemplo pueden citarse los números 10, 27, 45 y otros del *Becerro Gótico de Cardena*.

686. *Fuero Real*, II, 9, 1.—Todas las cartas que fueren fechas de compra, o de heredades, o de otras cosas... por los Escribanos publicos fueren puestos, asi como manda la ley, fáganse con tres testigos al menos...

Así en la mayoría de los documentos de venta del *Cartulario del Monasterio de Vega* son tres los testigos de la venta. Así, por ejemplo, el número 11: «... Scape c. testis + roborat.—Petro c. testis + roborat.—Cipriano c. testis + roborat...», págs. 15-16. De la misma manera podrían citarse los números 7, 8, 10, 11, 12, 15, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 36, 52, 56, 75, 96 y otros.

687. Ver notas 549, 550 y 551, y, por ejemplo, en el *Cartulario de Santo Toribio de Liébana* aparecen documentos con dos testigos; con tres, números 65 y 97; con cuatro, número 43; con cinco, números 46 y 137;

Si los dos contratantes, vendedor y comprador, son de distinta religión, necesariamente tienen que intervenir, por lo menos, dos testigos, uno de cada ley <sup>688</sup>.

La intervención de los testigos no se limita a firmar el documento, sino que, además, han de concurrir y presenciarse todas las operaciones de la venta. Así lo exigen los fueros <sup>689</sup> y se consigna en los documentos de aplicación: *qui uiderunt et presentes fuerunt* <sup>690</sup>.

*Importancia y validez de la carta* <sup>691</sup>.—Para Brunner, la car-

con seis, números 37, 136 y 149; con siete, números 108 y 131; con ocho, número 47; con nueve, número 133; con 12, número 39, e incluso con 14, número 36.

La misma variedad se observa en los demás *Cartularios* y *Colecciones diplomáticas*.

688. *Fuero de Jaca*, 197. (Ver en nota 546). En un documento de venta de Aguilar de Campoo de 1187, por el cual un judío y su mujer compran los molinos de la Vega, entre las largas listas de testigos se encuentran bastantes de raza hebrea y efectivamente se lee: «... *Martinus presbiter iiteras fecit et testimonia en istas compras que testimoniarunt iudeos et christianos.*» MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 16, págs. 38-39.

En otro documento de 1217, en el que los vendedores son judíos dice: «... Testigos: Semuel hijo de Iuceph Milano. Guerson hijo de Juceph el guer...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 23, págs. 46-47.

689. *Fuero de Alba de Tormes*, 69. *De carta robada*.—Equien carta robrare, tales testigos faga que delante sean, e que lo uean e que lo ozean. Esi carta touiere robrada, si de heredade como de mueble, e firma de colación o de concexo non ouiere biuos los testigos, iure dueno de carta con IIII uezinos que uerdadera es la carta, e remanescat. E atal sea la carta que se conuenga la era e el tiempo que fue, e el iuez e los a'calles, e el sennor que touo la uilla.

690. Año 1144: «... qui uiderunt et audierunt...». *Cartulario de Santa María la Real de Fitero*, 8, pág. 14, y la mayoría de los documentos de venta de este *Cartulario*.

Año 1194: «... et tunc presentes fuerunt qui istud audierunt et uiderunt sicut testes...». *Cartulario de la Catedral de Burgos*, 218, pág. 339.

Año 1228: «... Testigos que uieron et odieron quando esta compra fue fecha...». *Col. dip. de San Salvador de Cña*, 447, págs. 550-1.

Año 1229: «... Isti sunt testes, qui uiderunt et audierunt ea que sunt superius memorata...». *Idem*, 456, págs. 561-3.

691. P. MEREJA: *A traditio cartae e os documentos medievais Portugueses*, en sus «Estudos D.º Hcº Mval.», II, págs. 113-124.

NÚÑEZ LAGOS: *El documento medieval y Rolandino*, Madrid, 1951.

ra era un documento dispositivo, en contraposición a la *notitia*, que únicamente tienen un valor probatorio, y que la *traditio cartae* representa el momento más importante de la documentación.

Por *traditio cartae* entendía Brunner la entrega del documento, hecha en regla, por el autor de la misma al destinatario, y el hecho de la entrega era el que confería a la carta un valor dispositivo o constitutivo.

Para Brunner, la *traditio cartae* existía ya en la última época del Imperio romano, pero el Derecho romano, al recoger esta práctica de la vida jurídica, le imprime el sello de su formalismo, ya que en algunos territorios del Imperio estaba muy arraigada la ceremonia de la *levatio*. La tesis de Brunner ha sido muy discutida. Ya la rechazó Steinacker en cuanto hace referencia al derecho romano post-clásico. Otros muchos autores se limitan a aceptar sus conclusiones como un esquema uniforme en todo el mundo medieval. Así, Redlich, que distingue la entrega del documento completo, *super altarem*, de la entrega del pergamino o del documento incompleto, entrega más o menos formalista.

Esta doctrina expuesta tiene carácter de universal en la Europa medieval.

Por lo que respecta a la península ibérica, no poseemos un estudio detenido que se ocupe de determinar si efectivamente existió en nuestra península la *traditio cartae* y estudiar el alcance y contenido de esta institución. Sólo por lo que concierne a la época visigoda ha sido estudiado por Steinacker<sup>692</sup>, que hace un examen detenido y minucioso de las fuentes de esta etapa histórica, llegando a la conclusión de que entre los visigodos no puede hablarse de *traditio cartae*<sup>693</sup>, doctrina que,

BRUNNER: *Zur Rechtsgeschichte der Römischen und Germanischen Urkunde*, Erster Band. Die Privaturkunden Italiens, Berlín, 1880.

692. En un trabajo publicado en *Festschrift des Akadem. Vereines deutschen Historiker in Wien*, 1914.

693. El objeto del trabajo de MEREJA que citamos en la nota siguiente es distinto del del STEINACKER, pero los dos se complementan: el valor jurídico de la escritura no dependía de la *traditio cartae* en el sentido técnico, o sea de su entrega formal. En cualquiera de estos aspectos el Derecho visigodo es una prolongación del Derecho romano vulgar de Occidente.



en opinión de Merea, es irrefutable. Este último autor se ocupa de los efectos traslativos de la carta por lo que respecta a la donación <sup>694</sup>.

De la época de la Reconquista sólo tenemos escasas referencias. Cabral de Moncada se ocupó de modo accidental de ella <sup>695</sup>, aunque con algún detenimiento. Sobre el mismo asunto pueden verse otros autores españoles, aunque con menor extensión <sup>696</sup>. Tanto Rubio Sacristán <sup>697</sup> como Cabral de Moncada admiten que la *traditio cartae*, en el sentido que da a esta expresión Brunner, era el acto fundamental, esencial, de la documentación. El trabajo de Cabral de Moncada tiene como base el de Brunner, generalizando sus teorías, y tienen un defecto: la confusión entre la *traditio cartae* y la transferencia de la propiedad *per cartam*. Puede ser el punto de partida para una mayor y más profunda investigación sobre este particular.

Nosotros creemos que en el Derecho medieval puede hablarse de una *traditio per cartam*.

---

694. MERA: *A doação per cartam no direito romano vulgar e no direito visogótico*, en sus «Estudos Direito Visigótico», págs. 63-81.

695. CABRAL DE MONCADA: *A traditio y la transferencia da propriedade imobiliaria no direito português*, en «Boletín de la Facultad de Derecho de la Universidad de Coimbra», VI. 1920-1921, págs. 471-496, reproducido en el vol. I de sus *Estudos de historia do Direito*. Nosotros utilizamos el original publicado en el citado Boletín.

696. RIAZA y GARCÍA GALLO: *Manual*, pág. 726.

GARCÍA GALLO: *Historia del Derecho Español*, I, págs. 363 y 527.

697. RUBIO SACRISTÁN: *Donationes post obitum y donationes reservato usufructo*, AHDE, IV.

## ROBORATIO

*Concepto.*—La *roboratio* o *robra*, como también se denomina en las fuentes tanto legales como de aplicación, es el medio normal para dar publicidad y confirmar la transferencia de bienes inmuebles. Mayer la confunde con la *investidura*, con la entrega efectiva de la cosa <sup>698</sup>, pero en manera alguna pueden confundirse estos momentos tan definidos, tanto en los textos legales como en los documentos de aplicación. Únicamente en el Derecho aragonés, donde la entrega del objeto puede quedar incluido en la redacción del correspondiente documento de venta, cabría pensar en que la *roboratio* podría ser la *investidura*, pero ni aun en este caso.

La *robra* o *roboratio* creemos, de acuerdo con Riaza <sup>699</sup>, que tiene otro sentido. Prescindiendo de analizar el valor general que pueda tener el término latino *roboratio*, es indudable que fácilmente puede observarse en él un sentido etimológico que nos da idea de un cierto valor de reforzamiento, de confirmación, de constancia. Mucho más aún con la denominación de *corroboración* <sup>700</sup>, que recibe en algunas escrituras de venta, o todavía más aún en otras, en que la *roboratio* se realiza *ad confirmandam kartulam* <sup>701</sup> o *ad confirmandum textum scripture* <sup>702</sup>. En algunos documentos se considera análogo *confirmata*

---

698. E. MAYER: *El antiguo derecho de obligaciones español*, págs. 166-8.

699. RIAZA y GARCÍA GALLO: *Manual*, págs. 680-1.

700. Así un documento de venta de 1225 dice: «... so pagada de aver et de *corroboración*...». *Col. dipl. de San Salvador de el Moral*, 35, págs. 97-9.

701. En un documento de venta de 1119 dice: «... et panem et vinum quantum nobis et uobis bene complacuit ad confirmandam kartulam...». *Cartulario del Monasterio de Vega*, 29, pág. 41.

702. Documento de venta de 1161: «... ad confirmandum textum scripture uno gaviiam et uno podenco...». *Cartulario del Monasterio de Vega*, 56, páginas 79-81.

y *roborata*<sup>703</sup>. Con la *robra*, la *carta* y, por consiguiente, la venta, adquiere su máxima validez<sup>704</sup>. Este sentido de confirmación es indudablemente el que reviste este término en el Derecho medieval, y, después de analizar los preceptos que en los fueros hacen referencia a la *robra*, y los documentos de aplicación en que nos queda constancia de la misma, llegamos a la conclusión de que la *robra* viene a ser un requisito de la escritura de venta, que tiene como finalidad darle la mayor publicidad posible a la venta ya efectuada, en presencia del pueblo reunido, en misa o a la salida, en el Concejo o ante un cierto número de testigos que lo representen, o de aquellos a quienes pudiera afectar la venta<sup>705</sup>.

Para Mayer<sup>706</sup> se trata de un acto distinto del mero registro documental. En parte tiene razón Mayer, pero no estamos plenamente de acuerdo, ya que la *robra* es el acto por el cual se confirma la escritura de venta después de darle lectura en el Concejo, o como antes hemos indicado<sup>707</sup>. A continuación pro-

703. Ver el documento de venta del Infantado de Covarrubias citado en la nota 716.

704. Así en un documento de venta de 970 dice: «... et vindictio per scriptura facta et roborata plena habeat firmitate...». *Cartulario de la Catedral de Burgos*, I, págs. 15-16.

705. En este sentido concibe la *roboratio* PRIETO BANCES, en *Donación de una iglesia a un altar*, CHE, XVII, 1952, pág. 139, que es el que nos parece más acertado.

706. E. MAYER: *El antiguo derecho de obligaciones español*, págs. 165-6.

707. NUÑO PEÑA en la edición del *Fuero de Brihuega* dice, en la página 57: «A la vuelta de la hoja en que terminan las suscripciones del Fuero se inserta una carta declarativa y dispositiva del procedimiento notarial que se debía observar en los contratos de compraventa... otorgada por Don Sancho, Arzobispo de Toledo, Primado de las Españas y Canciller de Castilla (1259-1261). Ordena que en la compraventa de bienes raíces, el vendedor está obligado al saneamiento, mediante escritura hecha por el Escribano del Concejo, que debía ser leída el día en que fuese confirmada por el Concejo y conservada en el Registro del Escribano.»

Tenemos un documento cuya redacción confirma la afirmación de NUÑO PEÑA. El documento es de Burgos, de 1237, y dice: «Et yo don A. et yo donna M. mandamos poner hy nuestros sellos por mayor robramiento destas cartas. E estos fueron testigos ante qui fue esta uendida fecha et estas cartas robradas et que fueron clamados para oyrlo...». MENÉNEDZ PIDAL: *Documentos*, 189, págs. 243-5.

Para MERA: *A traditio cartae...* pág. 199, nota 8, el término *roboratio*

blemente era signada <sup>708</sup> con el sello del Concejo. Así, en un documento de venta de 1276 dice: *E nos el conceio et el alcalde et los omnes buenos de Frias... mandamos poner en esta carta el seello mayor del Conceio, en testimonio.*

Al estudiar el lugar en que debía realizarse la venta <sup>709</sup>, decíamos que en la puerta del Concejo; probablemente esta norma se aplicaba en la primera parte de la Edad Media, pero después se fué extendiendo la costumbre de no hacer la venta en el Concejo, como se refleja en la mayoría de las escrituras de venta, y se hizo necesario el darle publicidad mediante la *robra*.

*Lugar de la robra.*—La *roboratio* generalmente se hace en la parroquia del vendedor, o en el *concilium* <sup>710</sup>. Para Mayer <sup>711</sup>

---

es equivalente a los de *firmatio* o *confirmatio*. También señala MERA que puede mediar algún tiempo y, desde luego, en algunos casos así sucede, como lo atestiguan los documentos de aplicación.

708. En un documento de venta de 1276, de Oña, dice: «E porque esto sea firme et non venga en dubda, yo donna M.D. la sobredicha, rogue al conceio et al alcalde et a los omnes buenos de Frias que seellasen esta carta con el seello del Conceio. E nos el conceio et el alcalde et los omnes buenos del Frias por que nos rogo donna M.D. la sobredicha, mandamos poner en esta carta el seello mayor del Conceio, en testimonio. D'esto son testigos que lo vieron et que lo oyeron: ...». *Colección dipl. de San Salvador de Oña*, 646, págs. 765-6.

709. Ver pág. 448.

710. *Fuero de Cuenca*, VII, 12. ...*in sua collatione...* *Cartulario del Infantado de Covarrubias*, XVIII, año 1092: «... In coro concilio de Sancta [María] audita et confirmata vel roborata.» Págs. 47-48.

*Cartulario de Santa María la Real de Fitero*, 156. Año 1182: «Et est roborata in collatione sancti Iohannis». Pág. 105.

*Idem*, 157. Año 1182: «... Ego pascal' roboro istam cartam in collatione sancti martini...». Pág. 106.

En un documento de venta de Cuenca de 1184 se lee: «*Fo robrada in collatione sancti Dominici*. Testes: don M. B.; G. de U.; D. B. de Loba; D. B. de Cabreias; deinde toda la Collation; fiador de sanamiento...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 306, pág. 406.

En el documento de la misma Colección y localidad, número 307, de 1186, se lee: «Et fuit isto medio molino es ista tercié *roborata in collatione sancti Iohanis...*». Págs. 416-417.

Y en otro de 1189: «Et isto fuit *roborato et otorgato in collatione sancti Dominici*; et fuerunt hi testes: B.; don I. de T.; don M.; ...et

se trata de una asamblea mixta judicial comunal. Después la ceremonia de la *robra* queda reducida a la firma del documento, que realizan los testigos juntamente con el autor de la escritura.

*Fecha.*—El que vende una heredad tiene que robrarla, después de recibido el precio, cuando lo desee el comprador <sup>712</sup>, o bien un sábado a la hora de vísperas o el domingo depués de la salida de misa <sup>713</sup>. En Alcalá <sup>714</sup> sólo tiene validez la *robra* que se hace en domingo. En Sepúlveda, además del domingo, puede celebrarse la *robra* el martes de la octava de Navidad, Resurrección y Pentecostés <sup>715</sup>. La *robra* tiene carácter obligatorio para el vendedor y potestativo para el comprador, que incluso es el que tiene que fijar la fecha. No nos dicen nada

---

tota collatione sancti Dominici: Alcaldes: B. de A. G.B. et sociis eius; iudex...». Pág. 417.

Y en otro de 1250, de la Rioja Baja, dice: «... Esta carta fue roborada en san Pedro. Testes de roboramento por mano puestos...». Pág. 161.

711. E. MEYER: *Ob. cit.*, pág. 165.

712. Año 1136. «... Et pacato de toto precio facio tibi cartam de corrobora ad faciendum quodcumque volueris in concilio de Quintana Sendino et in Concilio de Villa Flamlistia...». *Cartulario del Monasterio de Vega*, 39, pág. 53.

713. *Fuero de Cuenca*, VII, 12. *De eo qui post pecuniam paccatam radicem roborare noluerit.*—Quicumque hereditatem uendiderit, postquam de pecunia paccatus fuerit, roboret eam, quando emptori placuerit in sua collatione die sabbati ad uesperas, uel die dominica ad missam...

*Fuero de Ledesma*, 176.

*Fuero de Molina*, XI, 8. *Qui vendiere heredad.*—Todo omne que uendiere heredad, robrela en la collacion del comprador el día del domingo despues de misa; en otra manera no' uala.

*Col. dip. de San Salvador de Oña*, II, 507. Documento de venta del año 1246. La venta fué hecha en Bisuezes. «... esso mismo otorgamos en *Onna la dominica* de las ochauas de Asumptio Sancte Marie...». Págs. 622-3.

714. *Fuero de Alcalá*, 278. *Todo ome qui comprare hereditat en Alcalá e carta.*—Todo ome qui comprare hereditat en Alcalá e carta ficiere, día de domingo la robre en la colation, exida de la misa, e prestel; e si non fuere robhada día de domingo, non preste...

715. *Fuero de Sepúlveda*, 204.—...Tod omne que hereditat comprare en Sepulvega o en su término, el que lo vendiere, véngalo a robrar a Sepulvega, por conceio, el domingo, o el martes de las octavas de Navidad, Resurrección y Pentecostés. En todos estos días sobredichos puede robrar el vendedor al comprador, e aquel'vala.

las fuentes acerca de cuándo prescribía el derecho del comprador a exigir al vendedor que le *robrara* la heredad. En general, y sobre todo en aquellos territorios en que la posesión de año y día surtía plenos efectos, éste sería el término, pues ya con el transcurso de este plazo se consolidaba la posesión, pero en algún fuero se exigía precisamente la *robra*, pues a partir de celebrarse ésta es cuando empieza a contarse el plazo.

La *robra* exige una contraprestación, una especie de regalo, probablemente como compensación a los gastos que le hubiera originado, que tiene que hacer el comprador al vendedor.

En el *Fuero de Ledesma* se dispone que al que vende la heredad *e carta ende robrar*, deben darle un banquete, *a su yantar*, de tres carnes, y pan y vino en cantidad suficiente. En este banquete participan el vendedor, su mujer y un obrero, y si no tiene mujer, dos obreros <sup>716</sup>.

Fundamentalmente, la *robra* se presenta en el Derecho castellano-leonés, pero también encontramos en el Derecho aragonés, aunque la mayoría de los datos proceden de los documentos de aplicación, una institución análoga que denominan *alifara*, *alifala* o *alifaga*. La mayoría de los documentos del *Cartulario de Santa María la Real de Fitero* terminan diciendo: *Et est paccato de precio et de aliphala* <sup>717</sup>. En realidad, la *alifala* no es la misma institución de la *robra*, sino el nombre que recibe en Aragón la contraprestación que tiene lugar con motivo de la confirmación del documento de venta por parte del comprador, es la denominación del banquete de *robra* o del obsequio correspondiente. Otro término análogo es el de *alboroque* <sup>718</sup>, que es de uso frecuente en la archidiócesis de Toledo <sup>719</sup>, aunque

716. *Fuero de Ledesma*, 256. *Quien uender heredade.*—Todo omne que heredade uendier e carta ende roborar, denlle asu yantar de tres carnes que farte ael e asu mugier e a i obrero, e pan e uino; e si moyier non ouier, non sean plus del e ii obreros.

717. Así pueden verse, entre otros, los siguientes documentos de venta contenidos en dicho *Cartulario*: 10, 11, 12, 25, 31, 32, 35, 40, 42, 43, 123, 187 y 188.

718. Año 1057: «... In *alboroc* acepi quinque camelas de vino in duo decim argentos et quinque argentos in carta...». *Cartulario de San Millán de la Cogolla*, 112.

719. RIAZA y GARCÍA GALLO: *Ob. cit.*, pág. 681.

no con carácter exclusivo, ya que también aparece en el *Fuero de León*<sup>720</sup> y en bastantes documentos de aplicación del Derecho<sup>721</sup>. Como comprobante de la proximidad de estos dos términos cita Riaza el hecho de que Berganza<sup>722</sup>, sin detenerse a analizar el sentido jurídico de estas voces, las declara equivalentes.

El banquete de *robra* puede ser sustituido por un obsequio. Incluso parece ser que hay un proceso: primero se acostumbra a dar el banquete; después fué sustituido por un obsequio en especie, generalmente pan y vino<sup>723</sup>, o una cantidad de dinero<sup>724</sup>; incluso el *Fuero de Calatayud* ofrece al comprador la posibilidad de elegir entre dar II *solidos* o dar *iantar* a cuatro

720. *Fuero de León*: «... Sed si uoluerit ipsa sponte uendere domum suam. duo christiani. et duo iudei. aprecientur laborem illius». et si uoluerit dominus soli dare deffinitum precium det. etiam et suo *alouroc*. Et si noluerit uendat dominus laboris laborem suum cui uoluerit...», AHDE, XV 1944, pág. 492.

721. Ver los documentos citados en la nota 546, el último de la nota 718 y algunos de la nota 723.

722. RIAZA y GARCÍA GALLO: *Cb. cit.*, pág. 681.

723. *Fueros de la Novenera*, 36. *De uendimiento de pieca*.—Nuill ombre qui uende pieca a otro, de un kafiz de trigo sempnadura asusa el comprador ha de dar ad aqueill qui uende la pieca et a todos sos fillos pan et uino et carne, el uino quoyal lo ouiere en su casa, et de un kafiz de trigo sempnadura auise deue lis dar en pie estando pan et uino.

965: «... et vino... in albaroc...». *Becerro Gótico de Cardena*, 173, páginas 183-4.

1014: «... et in alboroc IIII galletas de vino...». *Idem*, 272, pág. 290.

1064: «... et in albaroc media kannatilla de vino...». *Idem*, 76, págs. 90-1.

1110: «... et in nostro alvaroco panem et vinum...». *Cartulario del Monasterio de Vega*, 25, págs. 35-37.

Ver nota 701.

724. Año 1025: «... et in albaroc V. solidos...». *Becerro Gótico de Cardena*, 206, pág. 220.

Año 1144: «... et insuper accepi V. numos aureos in roboratione...» *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 186, págs. 221-2.

Año 1130: «... Et accepi pro roborem kartule XX solidos argenti...». *Cartulario del Monasterio de Vega*, 36, págs. 49-50.

Año 1154: «... et in roboratione nostra VI denarios...». *Idem*, 52, páginas 75-6.

Y otros dos documentos del mismo *Cartulario* de 1215 y 1214, números 80 y 79.

hombres <sup>725</sup>. Los objetos más frecuentes que se entregan en concepto de *robra* son: mantos <sup>726</sup>, vasos de plata <sup>727</sup>, etc., y también ganados <sup>728</sup>. También es muy frecuente que el importe de la *robra* se considere incluido en el precio <sup>729</sup>.

725. *Fuero de Calatayud*: «Et de hereditate qui fuerit uendita per I. solidos et in suso, donet in roboratione qui comprat II solidos, et si noluerit dare II solidos donet ad quator homines iantare.» AHDE, I, 1924. página 412.

726. Año 1219: «... et unum mantum in roboramento...». *Cartulario de San Pedro de Arlanza*, 146, págs. 281-2.

Año 1220. de Burgos: «... et recibo por la robra en precio un manto...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 168, págs. 218-9.

Año 1224, de Burgos: «... et una capa en robra...». *Idem*, 173, pág. 223.

Año 1223, de Valladolid: «... in robra manto de escarlata.» *Idem*, 223. página 293.

Año 1236: «... e un manto in robra...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 476, págs. 587-88. Lo mismo el número 496, que es de 1243.

727. Año 1227: «... et un vaso de plata en robración...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 179, págs. 230-1.

Año 1228: «Et un uaso de plata en robración...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 447, págs. 550-1.

728. Año 1206: «... Et ego P. R. et ego M.G...., suprascriptum pactum confirmamus, et omnem predictam hereditatem uobis domno P.H., abbati et ecclesie uestre roboramus, et roborando confirmamus, et accepimus a uobis in roboratione unam uacam optimam. *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 364, págs. 438-9.

Año 1223: «... et dedistis michi in roboratione unum rocinum cum sella et freno...». *Idem*, 434, págs. 534-6.

Año 1112: «... et una ove in roboratione...». *Cartulario del Monasterio de Vega*, 27, págs. 38-39.

Ver nota 702.

729. Son muchísimos los documentos en los que el vendedor declara que la cantidad que recibe corresponde al pago del precio y de la robra. Citaremos algunos:

Año 1200: «... et somos pagados del precio et de la robra...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 324. págs. 394-5. En sentido análogo se encuentran los documentos de la misma *Colección*. números 346. 479. 484. 490. 511. 527; 543. 588. 635.

Año 1229: «... Et sum paccatus de istis morabetinis, tan de uenditione quam de roboratione, pro mee libito uoluntatis...». *Idem*. 456, páginas 561-3.

Año 1097: «... et vi denarios inter pretio et alvaroc...». *Cartulario del Monasterio de Vega*, 24, págs. 34-35.



Hay que hacer constar, por escrito, bien en la misma carta de venta <sup>730</sup> o en otra parte <sup>731</sup>, el haber efectuado la *robra* <sup>732</sup>.

Año 1148: «... et unum morabetinum in roboratione de ista karta...». *Idem*, 44, págs. 61-2.

Año 1169, de Calahorra: «... sum bene paccato de isto precio cum sua iantar...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 112, págs. 153-4. Pueden verse de esta colección los números 9, 14, 19, 20, 26, 120, 53, 54, 56, 183.

Año 1213: «... et sumus pagati de precio et de roboramento...». *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 135, pág. 163. De este *Cartulario* pueden verse igualmente los números 137, 149, 150, 154, 167 y 168.

730. Año 1246: «... otorgamos la uenta... que uendimos... Esto fue fecho en Bizuezes, en el mes de iulio el dia de Sancti Iacobi, deiant destos testes; ...et lo que deiant estos omnes otorgamos, esso mismo otorgamos en Onna la dominica de las ochauas de Assumptio Sancte Marie. Deiant el abbat don... et deiant desos monges..., et deiant estos caualleros: ...et porque esta carta sea creyda et ualedera ponemos en ella el sello de Diag Sanchez...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 507, págs. 622-3.

Año 1250: «... Esta carta fué roborada en san Peidro. Testigos de roboramiento por mano puestas: ...(cinco testigos y el escribano.)» MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 120, pág. 161.

731. Un ejemplo de que la robra se hace constar después de la carta de venta lo tenemos en el *Beccerro gótico de Cardaña XXXVII*, págs. 44-45, en un documento de 23 de agosto de 955, en el que después de la carta se dice:

«Et ad roborandum carta de ipsa aqua in presentia domina Sancia, filia Sancio Serraciniz, et aliorum multorum bonorum omnium simulque et Recesindus abba e Ariulfus confessor et Sevildus iudex et Oveco Munioz et Vermudo Gudistioz, sic auctorifico ego Didaco O. ista cartula vel ista venditione que volui facere ad fratres de Sancti Martyni de ipso rivulo vel de ipsa aqua de Aslanzone, et ipsa via ubi se fingit ad monasterio Sancti Martyni ab omni integritate, sicut superius in ista rescat in facie de meos sobrinos vel meos heredes; et secundum auctorifico ita et roboro. Secunda roboracione et confirmatione facta est notum die VI Idus Augustus, regnante Ordenio rex in Legiono, et comite Fernando in Castella. Era quod supra scripta est confirmata.

Ego D.O. secundo roboravit et testibus ad roborandum tradidi, qui et ipsi primum roboraverunt, sic et modo testificaverunt et signos fecerunt + + + + +; et aliis veridicos viros sic roboraverunt.

732. *Fuero de Cuenca*, VII, 13. *De carta roborationis*.—Postquam hereditas roborata fuerit, emptor radicis faciat inde cartam, et scribat in ea quinque uicinos, ac supra, aut filios uicinatorum eiusdem collationis. Et cum necesse fuerit, firmet cum quinque de illis scripti fuerint, quod iam annus et dies sunt transacti, quod eam roboratam teneat; et uincat, adque collatio sit

Esta escritura debe ser suscrita, por lo menos, por cinco testigos que sean vecinos de aquella Parroquia, o de aquel mun.c.p.º o villa. Sin embargo, en los documentos de venta en que se nos da noticia de haber efectuado la *robra* se observá un número muy variado de testigos <sup>733</sup>, e incluso es frecuente que sea todo el Concilio el que actúa como tal o por lo menos así se hace constar <sup>734</sup>.

---

credita. Si firme scripte mortue fuerint, iuret comparator cum duobus uicinis, quod ille firme presentes erant uidentes et audientes illam roborationem, et quod carga sit uera.

*Fuero de Béjar*, 178.

*Fuero de Alba de Tormes*, 69. Ver en nota 554.

733. Año 1202: «... et roborauit coram multis testibus...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 344, pág. 418.

Año 1106: «... qui hanc uenditionem fecimus, legentem audiuius et signus + fecimus et roborauimus coram testes...». *Idem*, 124, pág. 158.

Año 1144: «... quin han cartam uenditionis seu roborationis fieri iussi... roborauí coram testes...». *Idem*, 186, págs. 221-2. Lo mismo el núm. 317.

Año 1235, de Arnedo: «... Testes qui ibi fuerunt et audierunt... Alios testes ubi fuit roborata ista carta...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 114, págs. 115-6.

Año 1250: «... Esa carta fue roborada en san Peidro. Testigos de roboramiento por mano puestos...». *Idem*, 120, pág. 161.

Año 1001: «... relegendo audiuius et cognouimus, manus nostras confirmamus et coram testibus roboramus que fuerunt preses in concilio...». *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 78, págs. 92-93.

Año 963: «... legende audivimus, manus nostras sygnos fecimus + + + + + coram testibus, et roborauerunt...». *Becerro Gótico de Cardena*, 4, páginas 8-9.

Año 964: «... audiui... et testibus, qui ibidem fuerunt roborauerunt...». *Idem*, 9, págs. 15-16.

Año 1027: «... Ego R. ista carta scripta et cognita legente audiui et de manu roborabi et testes hic roborantes...». *Cartulario del Infantado de Covarrubias*, 14, págs. 21-2.

Año 1225: «... Desto son testigos hoydores et veedores et confirmadores... Et yo abadesa doña M.A. robo esta carta con estos testigos...». *Idem*, 35, págs. 97-99.

734. Año 1202: «... Concilium de Reboledo de Carnutis uisores et auditores...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 342, págs. 413-5.

Año 1151: «... Toti concilli de Vega Monasterium auditores et confirmatores...». *Cartulario del Monasterio de Vega*, 52, pág. 73.

Año 1211: «... Homines et mulieres de Melgar audientes et uidentes et confirmatores...». *Idem*, 77, págs. 109-110.

*Negativa de robra.*—Si el vendedor se niega a efectuar la *roboratio*, a pesar de haber sido requerido para ello por el comprador, entonces tendrá que abonarle a éste cinco *aureos* por cada domingo que transcurra entre el del requerimiento y el en que efectivamente se realizó la *robra* <sup>735</sup>.

---

Año 1127: «... Concilio de Sancto Petro, audiente et testificante...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 109, pág. 151.

Año 1167: «... Ad huc addimus testes de concilio...». *Idem*, 112, páginas 154-5.

Año 1209: «... Conceio de Uilla Sendino audientes et uidentes...». *Idem*, 159, págs. 209-210.

Año 1206: «... Concilium de Quintana uiderun et audierunt...». *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 131, págs. 159-160.

Año 1243: «... El conceio de Camarcho et de Gaecho oydores et ueedores...». *Idem*, 150, pág. 176.

Año 1248: «... Concilio de Caecho oydores e ueedores...». *Idem*, 154, págs. 179-180.

Año 1092: «... In coro concilio de Sancta audita et confirmata vel roborata...». *Cartulario del Infantado de Covarrubias*, 18, págs. 47-48.

Año 1101: «... In coro concilio de Sancta Maria audita et confirmata vel roborata...». *Idem*, 19, págs. 49-50.

Año 1139: «... Er concilium de Quinones visores auditores et confirmatores...». *Col. dip. de San Salvador de el Moral*, 10, págs. 52-53.

735. *Fuero de Cuenca*, VII, 12. *De eo qui post pecuniam paccatam rodicem roborare noluerit.*—... Si uenditor eam roborare noluerit, quod dominici transierint post ammonicionem, tot quinque aureos pectet emptori, donec eam roboret.

*Fuero de Béjar*, 177.

## RIESGOS

No encontramos en las fuentes medievales la formulación de una doctrina acerca de los riesgos que pueden sobrevenir sobre el objeto de la venta, una vez realizada ésta. Se debe esta falta de regulación, fundamentalmente, al carácter real que generalmente preside la compraventa en esta época, cuando la compraventa se perfecciona al entregar el objeto al vendedor. Únicamente hay algunos preceptos en el *Fuero de Soria* que después pasan al *Fuero Real*.

Tanto el *Fuero de Soria* como el *Fuero Real*, parten del supuesto de que la venta se haya perfeccionado, bastando para ello, según el *Fuero de Soria*, que haya mediado la entrega de una señal en concepto de parte del precio.

El problema de los riesgos que se plantea comprende tanto la venta de inmuebles como la de muebles y ganados.

Hay que distinguir a quién corresponden las pérdidas o mejoras que puedan sobrevenir al objeto de la venta, una vez realizada la misma :

*Pérdidas.*—Consagran estas dos fuentes el principio clásico romano *res perit emptori*, si bien se hace una distinción, según la culpabilidad que por los riesgos corresponda al vendedor, y, por ella se determina :

1.º Que sufra los riesgos el comprador cuando las pérdidas se deban a caso fortuito o natural, como sucede cuando el objeto *ardiere o cayere, o se lisiare, o se perdiere*. El *Fuero Real* lo hace extensivo a *otro daño qualquier le viniere ante que lo haya rescebido el comprador*.

2.º Que soporte los riesgos el comprador si *no diere la cosa al día o al tiempo que deuiere o si se perdiere por su culpa o se fizo pleyto que se perdiessa o si se dannasse*; es decir, cuando el vendedor incurre en mora por no entregar la cosa, o el daño o mermas sufridas se deben a su negligencia o acción dolosa.

*Mejoras.*—Si el objeto de la venta se beneficia o mejora en cualquier cosa, éstas corresponden también al comprador. No se dispone nada expresamente sobre la pertenencia de los frutos, pero creo que puede incluirse en el concepto general de mejoras <sup>736</sup>.

Es natural que no encontremos normas sobre los riesgos en la mayoría de las fuentes medievales, toda vez que, como vimos, la compraventa tiene un carácter eminentemente real y se perfecciona mediante la entrega de la cosa, y una doctrina sobre riesgos sólo es posible cuando se difiere la entrega de la cosa, cuando hay un cierto período de tiempo entre el acuerdo y el momento de la entrega. Por ello, la doctrina del *Fuero de Soria* y el *Fuero Real* es marcadamente romana.

736. *Fuero de Soria*, 369.—Si alguno comprare casa o molino o bestia o otra cosa alguna o diere sennal por ella tal que es partida del precio por que la cosa fue comprada, si ardiere o cayere o se lisiare o se perdiere, el danno sea del comprador et non del uendedor, et cumpla el precio que fuere puesto sobre aquello que ante dio el comprador. Mas si el uendedor non diere al comprador la cosa al dia o al tiempo que deuiere o si se perdiere por su culpa si fizó pleyto que si se perdiessse o si se dannsasse que fuesse e danno suyo en estas tres guisas o en el qualquier dellas deue seer el danno del uendedor. Mas si la cosa uendida se aprouechare o meiorare, sea todo del comprador.

*Fuero Real*, III, 10, 17.

## RESPONSABILIDAD POR EVICCIÓN

Es de gran interés estudiar los medios que garantizan la compraventa, la posibilidad que tiene el comprador de encontrar protección a los derechos que se le transfieren en el contrato de compraventa; es decir, las garantías procesales que se le ofrecen para asegurar la pacífica posesión del objeto adquirido, los medios que le aseguran el *habere licere* de los romanos.

Entre estos medios que garantizan la posesión o dominio al comprador se encuentra el *otór*, los *fiadores de saneamiento* y el plazo de prescripción adquisitiva, de la posesión de año y día.

Vamos a analizar todas las posibilidades de actuación del comprador, del que ha comprado un objeto, cuando alguien, un tercero, le reclama como propia la heredad u objeto que compró y, por tanto, le denuncia de poseerla injustamente. Es de gran interés este análisis de las posibilidades de actuación del comprador, ya que el Derecho medieval español nos ofrece una peculiaridad, una característica radicalmente opuesta al principio procesal actual de que al actor incumbe la prueba, pues dispone que es el demandado el que tiene que desvirtuar tal acusación. El estudio de la responsabilidad por evicción nos lleva a ocuparnos de una parte muy interesante, dentro del proceso medieval <sup>737</sup>.

Encontramos en los fueros una serie de normas que son comunes a toda clase de evicción; pero junto a ellas, otras que nos ofrecen algunas peculiaridades, de suerte que nos permiten distinguir perfectamente la evicción de inmuebles, evicción de muebles y evicción de ganados, y que analizaremos separadamente.

### Evicción de inmuebles

*Evicción de inmuebles.*—No tenemos datos suficientes que nos permitan estudiar el procedimiento de la demanda, y tam-

---

737. P. LÓPEZ ORTÍZ: *El proceso en los reinos cristianos de nuestra Reconquista antes de la Recepción romano-canónica*, en AHDE, XIV, 1942-1943, págs. 184-226.

poco sabemos exactamente cómo se realizaba, ni se conserva fórmula alguna de la misma que nos permitiera estudiar su naturaleza, carácter, requisitos y datos que en ella había que consignar. Merea <sup>738</sup> admite la posibilidad de que fuera una fórmula sencilla del tipo *malo ordine possides*, o aún más elemental: *terra mea propria est*. Así puede deducirse de algunos fueros <sup>739</sup>.

Presentada la demanda, el *alcalde* o los *alcaldes* empiezan al comprador que posee el inmueble para que la conteste y se defienda de ella. Al comprador le caben tres caminos para defender la heredad:

- a) Acudir al *otor* <sup>740</sup>.
- b) Presentar *fiador de salvo* <sup>741</sup>.

---

738. P. MERA: *Sobre a posse de ano e dia no direito dos foros*, en «Estudos de Direito Hispánico Medieval», II, págs. 163-194. Sobre este punto concreto ver págs. 171-173.

739. *Fuero de Yanguas*. Si homo demandaverit ad alium hominem rem suam...

*Fuero Viejo de Castilla*, IV, 2, 1. ... e viene otro e demandageia a aquel, que la compró, e dis que aquella eredat es sua...

*Idem*, IV, 4, 2. Si... es sua...

*Fuero de Soria*, 465. Si alguno demandiere rais a otro por suya...

*Fueros de Aragón*, Tilander, 97. ... algún otro metiere en clamo...

*Col. dipl. de San Salvador de Oña*, 6. Año 993: «... Et si aliquis... bocce los subblebaberit...»

740. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 2, 1. *De los otores que fueren en Castiella*.—Si algún ome compra eredat, e viene otro e damandageia a aquel, que la compró, e dis que aquella eredat es sua, e el Alcalde demanda a aquel, que la compró, quel responda a aquella demanda, es este quel compró, quel responda a aquella demanda, si este quel compró, quisiere facer vos con aquella, quel'demanda, non lo haciendo saber a aquel, que gela vendió, o a aquel fiador que tiene de saneamiento, puede facer vos con él, si quisier. Mas si fuer venvido por la raçon, quel touier, despues non puede demandar a aquel, que gela vendió, nin al fiador saneamiento, que gelo sane; e ellos puedense defender, pues él entró en racón con el otro, e es vencido ante que a ellos demandase.

741. *Fuero de Cuenca*, XXXII, 2. *De eo qui aliquid comparare uoluerit*. Qui adliquit comparare uoluerit, comparet, cum fideiussore de saluo, qui eum liberet ab omni petitione et calumpnia, si fuerit necesse. Si quis huiusmodi fideiussorem non receperit et postea super emptionem ab aliquo inquietatus fuerit, perdat eam, nisi ad forum conche dederit auctorem.

*Fuero de Ledesma*, 92. *De los que sse xaman auctor*. Por todo auer que ator se xamar por dar, iure lo que aquel otor aque se xama, quelle lo

c) Actuar directamente <sup>742</sup>.

d) Demostrar que posee el objeto durante año y día <sup>743</sup>.

Como hemos dicho, lo más generalizado en los distintos territorios es que sea el demandado el que tiene que presentar la prueba de que posee lícitamente el objeto que se le reclama; pero encontramos una excepción en el *Fuero de Usagre*, en el que el demandante es el que tiene que justificar la certeza de la demanda <sup>744</sup>. Merea admite la posibilidad de que se trate de una prueba previa de que el objeto que demanda le había sido hurtado o simplemente que había sido privado de ella contra su voluntad <sup>745</sup>.

### Otor

El procedimiento normal de que se vale el comprador para anular y desvirtuar la pretensión del demandante era la de presentar *otor*, *dar autor*, *dare auctorem* <sup>746</sup>. Después del

---

uendio o dono, E se fiador de sanamiento ouier, e dixier: «non puedo auer el otor», iure que aquel fue fiador de aquel auer; otorgue el fiador elo que otorgaria el uendedor.

*Fuero de Salamanca*, 145.

*Fuero de Soria*, 368.

742. *Fuero Real*, III, 10, 7. *Como el vendedor es obligado de defender la cosa quando el comprador geia demandan*. Todo home que alguna cosa vendiere á otro, sea tenuto de le defender con ella á derecho, quando quier que viere que alguno gela demandare, si el comprador gelo dixere; é si el comprador por si respondiere en el Juicio no, lo haciendo saber al vendedor, ó no quisiere venir a doir la sentencia, si fuere vencido no se pueda tornar á aquel que la vendió.

743. Ver págs. 514-517.

744. *Fuero de Usagre*, 230. *A qui demandaren auer o herodat*. Tod omme que demandar auer o herodat o qual cosa se quiere, desse es la firma. Et si uerdat moestrare el otro que mentira firmo, non le preste. Et excan per aleuosos los que firmaron, et fagan delos iusticia los alcaldes assi como es fuero. Et si non lo fizieren, sint periurati.

745. P. MERA: *Estudios de Derecho Hispanico Medieval*, I, pág. 204, como suplemento de la nota 59, pág. 31, del trabajo, *Sobre a demanda a auer mobel*.

746. E. MAYER: *El antiguo derecho de obligaciones español*, páginas 92-94.

P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 174.



emplazamiento hecho por los *alcaldes*, el demandado debe concurrir ante ellos y manifestar que la cosa que posee y se le reclama, la adquirió por compra que hizo a don fulano de tal, que es el *otor*<sup>747</sup>. La designación del *otor* tiene que ser nominal. Hecha esta designación, el demandado tiene que prometer que lo presentará para que *sane* la heredad. Precisamente tiene que comparecer el mismo que nombró, de suerte que si trae otro *otor* no tiene validez<sup>748</sup>. Es decir, tiene que hacer concurrir en el lugar en que se celebra el litigio a la persona de quien hubiera adquirido la posesión de la heredad u objeto que se le reclama, ya que este *otor* es el causante del que dimana su derecho. En la compraventa el *otor* no es otro que el vendedor<sup>749</sup>.

---

*Fuero de Cuenca*, XL, 7. *De eo qui rem testificatam sibi esse dixerit.* Quicumque dixerit rem testificatam sibi datam, aut uenditam, aut depositam fuisse, det auctorem. Et ille auctor det superleuatorem, qui compleat forum conche. Iste auctor similiter, si dixerit, ad forum conche recipiatur, si superleuatorem dederit, quod compleat forum conche. Et in isto tercio auctore veniat iudicium.

*Fuero de Béjar*, 179.

747. Para RIAZA el *otor* no es más que «un fiador que garantiza al obligado en un contrato convencional o judicial de la comparecencia en juicio, caso necesario, de la otra parte, o que responde de la legítima posesión del transmitente». Cita como dato curioso de lo extendida que estaba esta práctica, el hecho de que en Madrid hubo una Iglesia llamada de San Miguel de los Otores, y la posibilidad de que en época posterior estuvieran relacionadas con esta misma práctica las iglesias juradas de que habla la Ley 67 de Toro. RIAZA y GARCÍA GALLO, *Manual*, págs. 676-7.

748. *Fuero de Cuenca*, XL, 11. *De eo qui auctorem promisserit.* Quicumque auctorem dare promisserit, statim debet eum cognominate, quia aliter non ualet.

*Fuero de Zorita*, 793.

749. *Fuero de Cuenca*, VII 14. *De eo qui ante annum et diem post roborationem pulsatus fuerit.* Qui radicem roboratam tenuerit, et eum ante annum et diem quis pro ea pulsauerit, det auctorem, sicut forum est: auctore dato, habeat radicem liberam et immunem. Si auctorem non dederit, relinquat radicem cum calumpnia decem aureorum. Si auctorem dederit, et au(c)tor uictus, pectet tantam ac talem radicem duplatam, et decem aureos.

*Fuero de Cuenca*, VII, 18. *De eo qui pro radice auctorem dare debuerit.* Si quis pro hereditate auctorem dare debuerit, det eum super hereditate auctore concedendo, quod ipse eam uendidit, uel inignorauit, uel dedit;

En este caso, cuando es requerido para ello, el vendedor o los vendedores tienen que comparecer en juicio y sustituir al demandado en la actuación procesal defensiva<sup>750</sup>. Si el vendedor se niega a hacer esta comparecencia como *otor* y se le puede probar su negativa, a pesar de haber sido requerido para ello, tendrá que abonar al comprador el doble del precio y una *caloña*, que varía según los fueros, de cinco a veinte maravedíes<sup>751</sup>.

Después de la promesa se concede al demandante un plazo para que presente al *otor*, *ad portam iudicis ad placitorum preconium* o en el *Concilium*<sup>752</sup>. Este plazo, normalmente, es el de nueve días, aunque en algunos fueros también se concede el de tres<sup>753</sup> o el de diez. Si no puede presentarlo en los primeros nueve días, dispone el *Fuero de Cuenca* que debe comparecer el demandado y jurar que ha hecho todo lo posible por encontrar el *otor*, pero que no lo ha conseguido. En vista de ello se le concede un nuevo plazo de tres veces nueve días, para que lo presente, si le es posible, en la primera novena; de no poder, que lo haga en la segunda, y si ésta tampoco le es posible, tiene que presentarlo necesariamente en la tercera novena, pues, en caso contrario, se da por perdido el pleito y tiene que pagar el duplo del valor de la heredad, como si la hubiera hurtado<sup>754</sup>. En cada

---

et complet. Si etiam dederit fideiussorem uicinum habentem domum habundantem cum pignoribus, quod compleat forum conche, id est, quod componat hereditatem duplatam, si uictus fuerit.

*Fuero de Béjar*, 184.

*Fuero de Brihuega*, 202.

*Fuero de Zorita*, 150.

*Fuero Real*, III, 10, 7. Ver en nota 742.

750. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 2, 1. Ver en nota 740.

751. *Fuero de Cuenca*, VII, 15. *De venditore qui auctor non exierit*. Si uenditor radicis auctor non exierit, et emptor firmis eum conuiderit, pectet auctor tantam ac talem radicem duplatam emptori cum calumnia uiginti aureorum.

*Fuero de Béjar*, 181.

*Fuero de Brihuega*, 202.

*Fuero de Zorita*, 147 y 791.

752. *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 4. Año: 944: «... nos non potuerimus uindicare in concilio...», pág. 7.

753. *Fuero de Cuenca*, XI, 9. Quicumque se autorem dare promiserit det eum usque ad tertium diem ad portam iudicis ad placitorum preconium.

754. *Fuero de Cuenca*, XL, 10. *De eo qui dixerit auctorem extra ter-*

una de las novenas tiene que concurrir el demandado y jurar que hizo todo lo posible por encontrar al *otor*, pero que no le fué posible. Si la demanda recae sobre un bien mueble o semoviente, como luego veremos, tendrá que presentarlo cuando comparezca a jurar. El hecho de no concurrir a jurar o de no llevar el objeto consigo es suficiente para perder el pleito, con el consiguiente pago del duplo.

Hay una excepción a los plazos de presentar el *otor*. Tal excepción se da cuando el *otor* se encuentra fuera del término, por haber ido al Rey, o hallarse en peregrinación, o en *arrecloua* o en *cavalgada*, o en *arrequa* o *exploratione*, o se encuentre enfermo, hay que esperar a que vuelva o cure de su enfermedad, siempre que el demandado presente testigos, y en cada novena se presente a jurar que no ha vuelto o que no ha mejorado <sup>755</sup>.

En los fueros aragoneses, el plazo para presentar *otor* es el de diez días, pero no hay obligación de nombrarlo. Si no lo presenta en presencia de *jueces* tiene que pagar IX *solidos* y la demanda que le hacen. Para presentar al *otor* tiene que coger-

*minum esse*. Si dixerit auctorem extra terminum fore, iuret se uerum dicere, et tunc detur ei placitum trium nouem dierum, ut, si potuerit, adducat eum in prima nouena; sin autem, in secunda; et si in secunda non potuerit, saltim adducat eum in tertia. Si eum adducere non potuerit, cadat a causa, et pectet petitionem dupplatam.

*Fuero de Zorita, 792.*

755. *Fuero de Cuenca, XL, 12. De placito auctorem adducendi.* Ille qui placitum trium nouem dierum habuerit adducendi auctorem, et in prima nouena, uel in secunda, eum adducere non potuerit, si in unaquaque nouena iurare non uenerit quod por posse suo eum quisiuit, nec tamen reperite potuerit, cadat a causa petitionem duplet sicut dictum est. Verumptamen si dixerit defensor auctorem isse ad regem uel in preregrinatione, uel in arrecloua uel in expeditione, uel in arrequa, uel in exploratione, aut esse infirmum, expectet eum pulsans sicut dictum est de testibus dandis licet defensor in unaqueque nouena ueniat iurare, si ad unum quodque placitum testimoniatam non adduxerit, cadat a causa.

*Fuero de Zorita, 793.*

*Fuero de Medinaceli.* MUÑOZ. *Colección*, págs. 435-443. Qui oviere a dar octor connombrelo, si fuere en termino, de lo a nueve dias; et si non fuere en termino, iure que non lo fayla, et diga que fué en romaria, o en cavalgada, o en recua, et sea a su venida, et de sus companeros; et si enfermo fuere fata que sane, et de pues que vinivere, o sanere, del dia que ielo demandare a nueve dias, délo por auctor, et si non lo diera, cayas; et otro tal fuere aya qui testigo connobrare.

lo de la mano; el *otor* ha de presentar fianza y decir *ego sum otor istius rei* <sup>756</sup>.

El *otor* debe pertenecer a la misma localidad que el fuero <sup>757</sup>.

El *otor* puede, a su vez, designar a otro *otor*, y éste a otro, y así sucesivamente, hasta un tercer *otor*; pero en la mayoría de los fueros se encuentra la prohibición de seguir más allá del tercer *otor* <sup>758</sup>.

756. *Recopilación de Fueros Aragoneses*, 140. *De homine qui se clamat ad otorem*. De homine qui se clamar ad otorem, abbet dare fidantiam de otore ut donet illum ad X dies, et non nominet otorem si non uult; et si non dederit illum ad X dies coram iusticia, peitet LX solidos et demandum quod faciunt illi; et cum dederit otorem accipiat eum per manum et otor de fidantiam directi super illum et dicat: «ego sum otor istius rei».

757. *Fuero de Cuenca*, XL, 18. *Aliud forum de auctoribus*. Quicumque auctorem dare debuerit ad forum conche, det eum in concha quod superius dictum est. Quamuis dictum sit auctorem non ualere nisi in concha datus fuerit, tamen sunt casus in quibus ualet ad concham non adductus. Quia si aliquis aliunde conchan uenerit populare, et in suis partibus pro hereditate quam uenderit, apreciaturam receperit, si apreciaturam illam hic aliquis testificatus fuerit in illo loco ubi ipse hereditatem uendit, et apreciaturam recepit, debet auctorem dare hoc modo: silicet petitir et defendens debent fidelem calciare. Et si ista res fuerit sicut defendens affirmat, pulsans soluat claiamentum et expensam fidelis, et cadat a causa. Si res ita se non habuerit sicut defendens dicebat, ipse soluat precium calciamenti et expensam fidelis, et cadat a causa.

*Fuero de Teruel*, 721.

758. Ver P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 175.

*Fuero de Cuenca*, XL, 8. *Forum de auctoribus*. Forum est quod ultra tercium auctorem iudicium non procedat. Si aliquis auctorem dixerit seu defensor rem penes eum natam, et nutritam, siue factam, et res ualuerit a uiginti menkalibus et supra, iuret hoc cum duobus uicinis et sit creditus. Si a uiginti et infra ualuerit, iuret quodam uicino et credebatur similiter. Si quis istud conplere non potuerit, soluat petitionem dupplatam.

*Idem*, XL, 7.

*Fuero de Brihuega*.

*Fuero de Alba de Tormes*.

*Fuero de Zorita*, 791.

*Fuero de Usagre*, 98.

*Fuero de Estella*, 34.

*Fuero General de Navarra*, III, 12, 2.

*Compilaciones Privadas de Derecho Aragonés*, 54., AHDE, I, 1924, pág. 408.

Este principio fué señalado por Hinojosa <sup>759</sup> como una muestra de reminiscencia en nuestro Derecho de la *Anejangsklage* germánica. Para Mayer, también esta limitación de *otores* tiene sus antecedentes en el Derecho germánico <sup>760</sup> e indica que se trata de una acción real que se aplicó primeramente a la reivindicación de muebles y después se amplió su radio de acción a los inmuebles, y que surge como consecuencia de cualquier perturbación acaecida en el orden posesorio sin título jurídico. El hecho de que se pueda llegar hasta un tercer *otor* tiene como finalidad evitar que por el simple hecho de que el *otor* aducido en primer lugar no pudiera afirmar que el objeto demandado es de su propia producción <sup>761</sup> se perdiera el pleito. En el caso de los inmuebles habría que llegar a un *otor* que pudiera justificar que había obtenido el inmueble de un modo originario, o que pudiera subsanar la posesión de año y día.

Como el tercer *otor* no puede declinar su responsabilidad en otro nuevo *otor*, él tiene que sustanciar la cuestión, para lo cual puede acudir al juramento, según disponen los fueros. Cualquier *otor* puede liberarse mediante el juramento. Lo general es que éste se preste en presencia de cierto número de vecinos, y su contenido es haber adquirido la cosa por un procedimiento lícito. En este caso, sólo tenía que restituir la cosa demandada, pero sin obligación de satisfacer *caloña* alguna <sup>762</sup>.

Si el *otor* es vencido tiene que pagar al comprador el duplo del precio y una *caloña*, que varía, según los territorios, pero que suele ser la mitad aproximadamente de la que tendría que pagar en caso de negarse a salir *otor* <sup>763</sup>. En el *Fuero de Zorita*

759. E. DE HINOJOSA: *El elemento germánico en el Derecho español*, en sus Obras, II, pág. 418, nota 27, en la que cita a BRUNNER, *Deutsche Rechtsgeschichte*, II, pág. 502 y ss.

760. E. MAYER: *Ob. cit.*, págs. 93-94, en la nota 63 de la pág. 93, se pone de manifiesto la existencia de esta limitación en la *Summa de legibus de Normaniae* (ed. Tardif), 49, § 5; 100, § 5.

761. E. MAYER: *Ob. cit.*, pág. 93.

762. Ver MEREÁ, *Os limites da reivindicação mobiliaria no direito medieval*, en sus *Estudo de Direito Hispanico Medieval*, I, pág. 35.

*Fuero de Zorita*, 791.

763. *Fuero de Cuenca*, VII, 16. *De uenditore qui radicem saluare non*

se determina que *dexe la rayz et peche V marauedis ola obra, et aquesto sea en escogencia del querelloso* <sup>764</sup>.

*Procedimiento especial cuando la venta se ha celebrado entre amigos.*—Recoge el *Fuero Viejo de Castilla* y el *Libro de los Fueros de Castiella*, probablemente de una fuente común, una fazaña en la que se dictamina que si la venta se realizó entre amigos, sin mediar las solemnidades propias del contrato, y esta amistad entre comprador y vendedor es notoria, de suerte que si la niega el comprador, el vendedor pueda demostrársela con cinco *omes bonos*. En este caso, cuando le demanden al comprador la heredad, éste puede pedir al vendedor que se la *sane*, pero éste queda libre de esta obligación sólo con afirmar que no puede *sanarla* y devuelve el precio al comprador y los gastos que hubiera hecho. Si el comprador puede demostrarle con cinco hombres buenos que puede *sanear*, entonces está obligado a hacerlo <sup>765</sup>.

*potuerit. Si uenditor radicem saluare non potuerit, pectet radicem duplatam cum calumpnia decem aureorum.*

*Idem*, VII, 14. Ver en nota 552.

*Fuero de Béjar*, 180 y 182.

*Fuero de Brihuega*, 203.

*Fuero de Zorita*, 148.

*Fuero de Zamora*, 28.

Así, en los documentos se hace constar:

Año 914: «... quod nobis uindicare non ualuerimus...», *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 18, págs. 23-24.

Año 916: «... quod ego uel nuestra carta uindicare non ualuerit...», *Idem*, 23, págs. 28-29.

En el mismo *Cartulario*, núm. 25, y otros muchos.

En el caso de que no quiera salir *otor* sucede lo mismo:

Año 1089: «... non uoluere autorigare...», *Cart. de S. Toribio de Liébana*, 101, págs. 124-5. Lo mismo el núm. 102, pág. 123.

764. *Fuero de Zorita*, 146. *De aquel que, ante del anno et el dia alguno por ella le enbargare, de otor segund que fuero es. Et el otor dado, aya la rayz libre et quita. Si por auentura otor non diere, desenpare la heredat con calonna de v marauedis. Et si otor diere et el otor uencido fuere, dexe la rayz et peche v marauedis ola obra, et aquesto sea en escogencia del querelloso.*

765. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 2, 3. Esto es fuero de Castiella: Que si un ome vende eredat a otro, e viene otro ome. e demandat aquella eredat por fuero, e dis este comprador al otro que gela vendió, que fela faga sana. e

### Fiador

Otro medio de garantizar al comprador frente a la posibilidad de evicción, es la presentación del *fiador de salvo*. Ante la demanda, el comprador puede recurrir al *otor*, o bien designar quién es el *fiador de salvo*, si lo tiene. Normalmente, cuando al hacer la venta se determinó quién sería el *fiador de salvo*, a éste hay que acudir para que defienda el objeto sobre el que se entabla contienda <sup>766</sup>.

El *fiador de salvo* es, sobre todo, necesario, cuando el vendedor no tiene otras heredades en la villa, con las cuales poder hacer frente a la responsabilidad por evicción. En este caso el comprador debe exigir al vendedor que le designe un *otor* <sup>767</sup>. Por ello, en algunas fuentes se presenta el *fiador* como subsidia-

---

dis que gela vendió, como amigo, con quien auie amistat partida; e el otro que compró conosciella amistad, o gela puede el probar, si gela niega, con cinco omes bonos; e dis que non gela puede sanar; e el que gela compró dis qiesi puede, e que gelo probará como es derecho; si este que compró, podier probar con cinco omes bonos que gela puede facer sana, devengela sanar: e si probar non lo podier, digal verdat al otro, como amigo dis a amigo, que non fela puede sanar, e devel dar lo que auie tomado por la credat, e mision si ovier fecha; e degei sua eredat. E esto juzgaron por fuero de Castiella Lope Dias de Faro en Bañares estando con él Diego martines de Corita, e Don Nuño de Aguilar, que eran Adelantados del Rey, e otros cavalleros muchos, e otorgaron que era fuero, e juzgando por Agra Andrés, e por Bernal Andres sy ermano, que vendieron a Goncalo Martin aquel soto de los Molinos de yuso de la Puente del barrio.

*Libro de los Fueros de Castiella*, 149.

766. *Fuero de Teruel*, 304. *De uendición de casas e de enpennamientos de heredades*. Otrosi es assaber de los uendimientos ...de las casas e de las otras heredades. Si por aventura alguno su caso o algunas cosas querrá uender o..., faga a su uoluntat e lo que'n de fará, dada la fidanca de salvo al fuero de Teruel e confirmados los testigos, sea firme et estable assi que ninguno non se pueda repentir después del traymiento. Assi que, si alguno a comprador querrá enbargar, la fidanca de salvo lo defienda que el medio anno sea passado, por ninguna compra non sea tenido la fidanca de responder.

767. *Fuero de Soriu*, 368. Quando alguno comprare heredat o otra cosa, si el uendedor non fuere rraygado osobre aquello que oujere deuiere debdas algunas o el comprador se temiere que se yra de la tierra, demandel buen ffiador rraygado que gela faga sana quando fuere demandada. Et si ala sazón que la compra fuere fecha non gelo demandiere, el uendedor non sséa

rio del *otor* <sup>768</sup>; pero en otras ocurre a la inversa, que cuando no hay *fiador* hay que recurrir al *otor* <sup>769</sup>. El mismo vendedor puede salir *fiador* de la venta <sup>770</sup>.

tenjdo depues degelo dar, mas do quier quel fallare sea costrennjdo que lo uenga redrar et fazer gelo sano. Et si la heredat o la casa fuere embargada al comprador, fagalo saber al fiador de sanamiento de comol riedre et gela faga daquel que fela a engargada. Et si redrar non quisiere et fazer sano aquello por que fue fiador, quel peche otro tanto et tan bueno con las misiones que fizo et con todo quanto por ello pecho. Et si el comprador por si entrare en el pieyto non lo faziendo saber a su fiador, el fiador non sea tenido más de responder; mas si gelo fiziere saber et non redrare, que peche segund dicho es.

*Fuero Real*, III, 10, 4.

*Fuero de Guadalajara*, 86.

768. *Fuero Viejo de Castilla*, -pág. 105. IV, 1, 9.

IX. Esto es Fuero de Castiella: Quando algund fijodaigo vende a otro eredat, deve dar *fiadores de saneamiento*; otrosi a adarlos de año e dia, e si alguno le demandare, quel sane aquella eredat, qu'enfió, non es tenuto el qu'enfió de año e dia a la fiadura, mas de fasta año e dia. E los otros dos fiadores son tenudos de sanar aquella eredat, qu'enfiaron, en todo tiempo ellos, e suos erederos, si alguno gela demandare; e *todo fiador* para ser derecho deve auer vasallos solariegos en el logar do son deviseros amos ados, e en otros logares, por quel pueda preñar a aquel quel rescivió por fiador, para auer derecho del.

*Fuero de Ledesma*, 233.

*Fuero de Ledesma*, 377. *De uender heredat*. Todo omne que su heredade propria uendir e después la demandar, de fiador quese la non podier uencer que peche xxx morauedis pora el castiello e x morauedis pora el que touier ela heredade...

*Recopilación de Fueros Aragoneses*, 111. *De homine qui emit hereditatem qualem uult et demandant ei illam*. De homine qui emit hereditatem qualem uult e demandant illi eam, et uul dare fide directi postquam ad comparam se clamat fide directi deben ei colligere et postea habeant suas rationes.

769. *Fuero de Cuenca*, XXXII, 2.

*Fuero de Béjar*, 990.

*Fuero de Zorita*, 687.

770. *Fuero de Coria*, 87. Ver nota 772.

Año 1229: «...Istius uenditionis est fideiussor idem Garsias Lupi, et misit eum fideiussorem domnus R. frater eius...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 456, págs. 561-3.

Año de 1243: «...Et insuper hoc. eg od. Alfonso Gomez e uxor mez donna Mencia, amos de nostra comun, sumus fiadores e debdores de riedra de todo omne. de toda esta uendida sobredicha...». *Idem*, 496, págs. 608-9.



El *fiador de salvo* ha de reunir ciertos requisitos: Debe ser de la villa <sup>771</sup> y de la misma condición de la heredad que garantiza. El *fiador* debe tener bienes que valgan, por lo menos, el doble de la heredad que afianza <sup>772</sup>, y es natural que así sea, toda vez que si no puede o no quiere *sanear* el objeto vendido, tendrá que abonar el duplo de su valor.

El *fiador* no tiene que responder después que haya pasado año y día <sup>773</sup>. Y así, en algunos documentos de venta se da *fiador* por año y día <sup>774</sup>. Para Prieto Bances, el hecho de

771. Así en un documento de venta de Toledo de 1215, se dice: «...Et si forte aliquis de meis aut de extraneis, ad uos dos Franco uel ad duennas de sancto Clemente, qliquid demandauerit de omnia supradicta quam ego ad uos uendo ut et ego redrem cum meo auer, uel qui mea bona debuerit hereditate sicut mos in Talauera et in Tolleto, inter castellanos uendendi et comparandi...» MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, Dto. 272, págs. 367-8.

En otro documento de venta de Bañares, de 1228, salen por fiadores el Obispo y el Cabildo, que son los vendedores: «E nos obispo e nuestro cabildo, somos fiadores a uos F. e a uos D., de sanar uos esta uendida que nos femos a uos, e de redrar todo omne que nos demanda nin contraria quisiesse fazer sobre ela, assi como fuero es de tierra...», MENÉNDEZ PIDAL; *Documentos*, Dto. 87, pág. 126.

Y en otro documento de venta de Silos de 1245 dice: «Desto son fiadores de sanamiento de redrar a todo omne qui esta hereditat demandasse, don G. R. de C. et don G. P. de I. E donna Teresa Garciat que uendo esta hereditat, so fiador de sanamiento de redrar et de faser lo sano al monasterio de sancto Domingo, a todo omne que demandasse...». MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, Dto. 194, págs. 249-250.

772. *Fuero de Coria*, 87. *Qui otorgar heredade*. Todo omne que heredade otorgar, y de fiador sobre la heredade que aya valia de la heredade doblada, e si tal fiador no dier, por y caya.

773. *Fueros de Aragón*. Tilander, 92 ...out dize el fuero que aquella fianca que tenia de saluedar de la hereditat e de cobrar sos marabedis non era tenuta de fer le salua aquella hereditat ni de tornar le sos morabedis, por que era passado anno et dia que la fuerca era feita. Aquel mismo fuero es de compra de heredades, qui quier que sean.

*Fuero de Jaca*, 98.

*Fuero de Guadalajara*, 59 y 113.

Año 1257: «...somos fiadores de anno et dia...» *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 546, pág. 663.

774. Año 1276: «...E d'esto do por fiador de *anno et dia* et de fazer yuro en ello a don D., clérigo de Oruanannos, et yo don D. el clérigo otorgo que so tal fiador assi commo sobre dicho es...» *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 646, pág. 766-7.

que la fianza tenga como límite el año y día es el exponente de su naturaleza familiar, ya que éste es el período de tiempo necesario para que los familiares puedan ejercer el derecho de retracto <sup>775</sup>. Nos parece atinada la observación de Prieto Bancés, pero no creemos que ésta sea la única causa por la cual se conceda la fianza por año y día. En primer lugar, porque este límite de la fianza es general, y el derecho de retracto únicamente corresponde a los familiares en determinadas heredades <sup>776</sup>. Por otra parte, pasado año y día el adquirente no necesita *fiador* para garantizar su derecho, pues le basta con los efectos que produce la posesión de la heredad durante cierto período de tiempo <sup>777</sup>.

Es obligación del *fiador* sanear de evicción la heredad al que la compró. Si es vencido tiene que pagar determinadas cantidades <sup>778</sup>.

A la muerte del *fiador* le sustituye, mediante juramento, su hijo <sup>779</sup>. Indudablemente este precepto corrobora la afirmación de Prieto Bancés, de que «la fianza nace de la solidaridad de la familia y constituye por esto para los parientes un derecho, y, a la vez, un deber el otorgarla».

Como hemos visto, en los fueros municipales se dispone que el comprador debe exigir, al hacer la compra, *fiador de salvo*, pero no aparece en los documentos de aplicación hasta una época bastante avanzada, pues los primeros que encontramos en los documentos suelen ser de la segunda mitad del siglo XII <sup>780</sup>.

775. PRIETO BANCES: *Donación de...*, CHE, XVII, 1952, pág. 140.

776. Ver págs. 457-458.

777. Ver págs. 514-517.

778. *Fuero de Soria*, 368. Ver en nota 751.

*Fuero de Ledesma*, 377. Ver en nota 752. En este *Fuero* tiene que pagar 30 mr. al castillo y 10 mr. al poseedor de la heredad.

779. *Fueros de la Novenera*, 261. *De ferme de heredit que muere*. Todo ombre que ferme tenga de heredit de compra et muere el comprador, con la iura del fillo del ferme que iure el uendedor o a su fillo, si la aya a fer bona; esto iurando el fillo del comprador que tal ferme li era por ferme muerto, non ha candeia, nin por cosa nuestra ninguna.

780. En un documento de venta de Tudela, de 1150, dice: «... *fiador de saluedad espanol de tudegen...*», *Cartulario de Santa María la Real de Fitero*, 4, págs. 12-13. Por el estilo de éste son la mayoría de las escrituras de venta de este *Cartulario*, sobre todo el II. Otros dicen: *fiador de saluedad de todos omes*, núm. 7. Otros, la mayoría: *fiador de saluedad a*

### Actuación directa del comprador

*Actuación directa del comprador.*—El comprador puede no acudir al *otor* ni al *fiador de salvo* y presentarse él mismo a defender la posesión de la cosa que vendiera. No tenemos datos

---

*fuera de terra*, núm. 25, 27, 30, 31, 42, 44, 45, 107, 122, 156, 193, etc.; a *fuero de sancto Petro*, núm. 144, 146, 148, 157, entre otros.

En un documento de venta de 1185, de Aguilar de Campóo, en el que hay cuatro vendedores, dos de ellos, juntamente con otros dos vecinos, manifiestan: *somos fiadores de sanamiento*. MENÉNDEZ PIDAL, 14, pág. 36.

En un documento de venta de 1199, dice: «Et ego Roy Fernández so fiador de sanamieno a fuero de tierra de redrar qui demandasse esta hereditat qui es super scripta, et fielo in Ribilla et via delant los alcaldes de Burgos, et atorgue esta fiadura...», *Cartulario de la Catedral de Burgos*, 222, páginas 343-4.

En una relación de heredades compradas en el siglo XII, se dice:

«... Fiador: M. J. de Uilla habila; et concilium de Uilla habila auditores et ueedores...» «...fiadores: don M., su gerno et D. P.; MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 18, pág. 41.

En un documento de venta, de Oña, de 1200, dice: «...Et sobre esto todo damos por fiador a M. I. fide I. de P. de redrar et de sanar a fuero de tierra...», *Colección diplomática de San Salvador de Oña*, 324, págs. 394-5.

En un documento de 1204, de Aguilar de Campóo, sale fiador el vendedor y uno de sus hijos: *Sumus fidiadores del adozir, ujua fediendo...* MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 20, pág. 41.

En otro documento de venta de Arlanza, de 1237, dice: «Fiadores de sanat et de redrar et de otorgar assi como fuero es de tierra: J., nieto de B...», *Cartulario de San Pedro de Arlanza*, CLI, págs. 272.

En otro documento de venta de Oña, de 1237, dice: «...Et sobre esto damos uos por fiador a don D... de redrar et de sanar a fuero de tierra...», *Col. dipl. de S. Salvador de Oña*, 476, pág. 590.

En otro documento de 1243 dice: «...fiadores de sanar et de redrar a todo home qui demandan aquesta hereditat: M...», *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, pág. 76.

En otro documento de venta de Oña, de 1258, dice: «...Et damos uos fiador de fazer en ellos yur et tenentia anno et dia assi como es fuero, a M. P., et damos a uos por fiadores de redrar et otorgar assi como es fuero de la uilla a J. P. et L. G.» *Col. dipl. de San Salvador de Oña*, 547, páginas 663-5.

En otro documento de venta, de 1259, de Aguilar de Campóo: «...Fiador de sanamiento de redrar tod omne qui demandar por so: M. J. ...», MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 33, pág. 57.

En otro documento de venta de 1299, de Santander, dice: «...Et do uos fiador de fazer uos coger jur en toda esta media casa sobredicha, anno et

suficientes para ver de qué procedimiento podría valerse para defender la posesión.

Podría aducir la *carta* de haberla comprado; pero, en general, el hecho de que el comprador presentara el documento de la venta, la *carta*, no era suficiente para liberarle de la obligación de presentar *otor*. La escritura de venta, por sí, no es suficiente para justificar la posesión <sup>781</sup>.

Tampoco era suficiente para legitimar la posesión el que el demandado se liberara de la acusación <sup>782</sup>. El Padre López Ortiz transcribe un documento en el que se pierde el pleito, por no presentar *otor*, el demandado.

---

dia sin mala uos et de redrar ansi por siempre et a otro affuero della villa de Sant Ander; ffiador es atal Domingo Ferrandis de M., et el se otorgo por atal ffiador ssobre si et sobre todos sos bienes, muebles et rais...» MENÉNDEZ PIDAL: *Documentos*, 9, págs. 26-7.

Podríamos citar muchísimos más documentos de venta en los que se hace constar quién es el *fiador de saneamiento y de redra*. Por los citados puede verse que proceden de una época que va de la segunda mitad del siglo XII al XIII. En los documentos anteriores no se encuentran citas al *fiador*, siendo lo más probable que en la primera parte de la Edad Media, fuera el mismo vendedor el que como *otor* de la venta tenía que responder personalmente por evicción y después, siguiendo los preceptos de los fueros, se fué introduciendo en la práctica la cita en la escritura de venta del *fiador*.

<sup>781</sup>. *Fuero de Cuenca*, VII, 19.

*Fuero de Béjar*, 180.

*Fuero de Zorita*, 146.

*Fuero de Alba de Tormes*, 24.

Indudablemente alguna validez tendría la carta como medio de defensa del comprador y así en un documento de venta del *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 57, págs. 69-70, de 959, se prevé la posibilidad de que el comprador no pueda liberarse por la carta, y el comprador, en este caso se compromete a indemnizar: «...quod nos post parte tua iudicare non ualuerimus aut nos *per ista carta* iudicare non potueritis, inferat pars nostra parti uestre ipsa uinea in duplo.»

Y en el número 79 del mismo *Cartulario* del año 1001, dice: «...et *per istam cartam* iudicare non ualueritis tunc habeatis potestatem adprendere de hereditate nostra ipsa terra duplata simile tale locum...», pág. 94.

<sup>782</sup>. *Compilación privada de Derecho aragonés*, 43. AHDE, I, 1924, página 406. De homine: qui uult monstrare tenentiam de hereditate, et potest inde monstrare cartam de se aut de suo antecessore, bonam tenentiam monstrat, et debet ei ualere. Fidamciam directi dando, carat debet ualere.

*Fuero de Teruel*, 387.

Nos ofrece una excepción el *Fuero de Alcalá*<sup>783</sup>, ya que, según dispone, cuando el comprador tiene *carta robrada*, al recibir la demanda, le basta con dar *fiador* a la *carta*, que cumpla lo que en ella consta; si no da *fiador*, la *carta* no es suficiente. Como garantía de la *carta* puede firmar el titular de la misma, juntamente con los testigos que en ella figuran, y si éstos han muerto, el titular tiene que prestar juramento, *sobre libro y Cruz*<sup>784</sup>, de que la carta dice verdad, y con ello queda salvo<sup>785</sup>. Si firma o jura, que el otro pague las costas, como está escrito en la carta de *robra*: cien maravedíes, la mitad para el palacio y la otra mitad el *rencuroso*, y la heredad doblada.

En Aragón también es suficiente la *carta ualedera* para justificar la posesión de la heredad<sup>786</sup>.

Se prevé la posibilidad de que el demandante niegue autenticidad a la *carta*. En este caso, la *iusticia* debe retener en su poder la *carta* hasta que el comprador demuestre, con los testigos que figuran en la carta, o *en otra leal manera*, que la *carta* no es falsa. Se establece una *caloña* de LX *sueldos*, que tiene

783. P. LÓPEZ ORTIZ: *Ob. cit.*, en AHDE, XIV, 1942-43, págs. 184-226.

784. *Fuero de Alcalá*, 278. *Tomo ome qui comprare heredat en Alcalá e carta*. ... E si carta tovriere robrada e otro ome le demandare la heredat, de fiador a la carta que cumpla lo que iacet en la carta e respondale; et si non diere fiador, nol responda; e sil diere fiador, ande por el fuero. E si dueño de heredat qui carta ovriere a firmar, firme con los testigos que fueren en la carta, si fueren vivos, e si fueren mortos tome dueño de heredat la carta in su mano e iure que lo que la carta dice verdad es, e prestel la carta et su heredat; e si esto non pudiere firmar e iurar, nol preste. E si firmare o iurare, peche el otro los costos, quomo es escripto en la carta de la robration, c. moravedis, los medios a palacio e los medios al rencuroso e la heredat toda dupplada.

785. *Fueros de Aragón*, Tilander, 122. ... Enpero, maguer que las testimonias que eran en la carta eran muertas, dize el fuero que aquel qui demanda iure sobre libro e cruz, teniendo la carta de la deuda en so mano, e diga a so aduersario: «jo iuro sobr'est libro e sobre esta cruz que...

786. *Fueros de Aragón*, Tilander, 101. *Co es quando alguno quesiere defender su heredat por tenienca sin muestra ualedera ninguna*. Si algun infancon demandare a otro omne alguna heredat de que es tenient et aquel qui será tenient non se podrá defender por carta ualedera o por otra dreita et abastant razón, mas a defendemiento suyo dirá que luegna meny es tenient es de la heredat por nenguna dreita o abondosa razon non se puede nient es de la heredat por nenguna dreita o abandosa razon non se puede

que pagar el que pierda en esta contienda acerca de la validez de la *carta* <sup>787</sup>.

### Año y día

Cuando ha transcurrido un período de tiempo después de la venta que, generalmente, es el de año y día <sup>788</sup>, el comprador demandado no tiene que presentar ni *otor* ni *fiador de saneamiento*; precisamente al cumplirse este plazo termina la responsabilidad de éstos. Ni el comprador ni sus garantes tienen que responder por evicción, pues transcurrido este plazo se consolida la posesión. Pero este plazo no surte sus efectos prescriptivos, de confirmación de la propiedad, cuando el demandante se

---

defender, aquel qui demanda la hereditat, si quier sea barón, si quier muller, deue iurar sobre libro e cruc en so propia persona e non por aduocado ni por procurador que y meta, que aquella hereditat plenera ment et entregra, e que los antecessores suyos non uendieron ni allemaron aquella hereditat en nenguna manera. Questo feito, aquel demandador deue cobrar aquella hereditat e tener la en paz.

787. *Fueros de Aragón*, Tilander, 125. Si alguno mostrará contra so aduersario sobre algun pleito et aquel contra qui la carta es mostrada dixere ante la iusticia que aquella carta es falsa, la iusticia deue prender luego aquella carta e tener la tanto en so poder troa que aquel qui la carta muestra prueue, por las testimonias que son en aquella carta o en otra leal manera, que aquella carta que'l aurá mostrada que non es falsa. Enpeñó, si aquel qui la carta muestra ante la iusticia non podiere proyar dentro en un anno et un dia que la carta es uerdadera et abundosa, pues que aquella carta fuer denostada, no ha ualor aquella carta passado anno e dia, e di enant siempre es tenida por falsa, e aquel qui tal carta aduxo ante la iusticia deue peitar de calonia LX sueldos. E si aquel qui la carta mostró a la iusticia podiere prouar dentro en I anno et I dia que aquella carta es uerdadera, aquel qui dizo mal a la carta deue peitar LX solidos.

788. Ver P. MERA: *Sobre a posse...*, loc. cit., pág. 175, nota 28.

*Fuero Viejo de Castilla*, IV, 2, 1. Ver en nota 546.

*Fuero de Guadalupe*, 33. Ningund ome por casa ni por vinna ni por moral ni por peral de un anno arriba non responda ni coga otor.

*Idem*, 49.

*Fuero de Miranda de Ebro*, 11. Et quilibet populator qui tenuerit suam hereditatem per annum et diem sine mala uoce, habeat eam liberam et quitam. Et alii comparauerint uel acceperint habeant eam liberam et quitam ad fforum de Miranda.

*Fuero de Alcalá*, 273.

*Fuero Real*, III, 10, 7. Ver en nota 548.

hubiera encontrado ausente de la localidad, y fuera menor de edad, pues en estas circunstancias no podían oponerse a la pacífica posesión, y, por ello, el tiempo que dure la ausencia o la minoridad no se computaban para el plazo posesorio<sup>789</sup>. No surte efectos, en absoluto, el plazo posesorio cuando se trata de parientes próximos<sup>790</sup> o cuando las heredades corresponden al Concejo o a la Iglesia<sup>791</sup>.

El caso general es que una vez que transcurre el plazo de año y día, sin que nadie presente demanda alguna, se consolida la posesión, y, ante una demanda posterior, en la que alguien reclame como propia la heredad, el comprador no necesita para defenderse nada más que demostrar que había poseído la heredad durante un período de tiempo superior al año y día<sup>792</sup>.

789. *Fuero de Cuenca*, VII, 10. *Quod post annum et diem nemo pro radice roborata respondeat*. Quicumque voluerit radicem tenuerit, non respondeat pro ea, die et anno transacto, nisi fuerit hereditas Concilii, aut ecclesie, que nec potest dari, nec uendi, et excepta hereditate peregre profecti, et captini, adque pupilli nondum annos discretionis habentis. Pro alia uero radice habet respondere omni tempore dando cautionem, unde eum contigit.

*Fuero de Béjar*, 174.

*Fueros de Aragón*, Tilander, 88. *De prescriptionibus, tenencia de anno e dia*. Tot mone a qui será feito donadio de hereditat o la aurá conprada o camiada o'l será lexada en destin, si ent fore tenient anno e dia con carta publica, feita por mano de publico escriuano de concello, aquest tal se defiende por tenencia de anno e dia, si doncas no le fore puesta en mala uoc dentro en el anno et el dia, et questo ueyendo lo e sabiendo lo aquest qui face la demanda d'aquella hereditat, qual ad aquel qui lo non sabe o al qui no es en la tierra o al qui non es de edat, co es que no ha XIII años, non le nueze tenencia de anno e dia.

790. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 4. 2. Todo ome que demanda a otro cuimprimiento de saneamiento, deve redrar fasta año e dia de todo ome que demandare; e de año e dia adelante non deve sanear, si non de parientes cercanos, o de algunos, que non fueron en la tierra, si quisieren demandar, e de otro non es tenuto.

*Fueros de Aragón*, Tilander, 90. Marido contra so muller ni muller contra so marido ni ermano contra so ermano non se pueden defender por tenencia de anno e dia en nenguna hereditat que aurá uendida o camiada o dada el uno a menos del otro.

791. *Fuero de Cuenca*, VII, 10. Ver en nota 789.

792. Sobre la posesión de año y día en el Derecho medieval y sus efectos, ver el trabajo de P. MEREA, citado en nota 544. Sobre este punto concreto, la página 178, y el de RAMOS LOSCERTALES: *La tenencia de año y día*

Pasado este plazo, el vendedor también quedaba liberado de su obligación de salir *otor*, y el *fiador*, de responder. El comprador queda libre sólo con jurar <sup>793</sup> o justificar con firmas <sup>794</sup> que había poseído legítimamente la heredad durante año y día, a la vista del demandante y sin que éste hubiera hecho por interrumpir la posesión <sup>795</sup>. Para significar que la posesión había sido ininterrumpida, se decía que había poseído la heredad *sem ma vos em paz* <sup>796</sup>. Para indicar que el demandante no estuviera imposibilitado de ver ejercer la posesión, se usaba la fórmula

---

en el *Derecho aragonés*, 1063-1247, en «Acta Salmanticensia». Filosofía y Letras, vol. V, núm. 1, 1951.

*Compilación privada de Derecho aragonés*, 4. De homine qui habet comparatam, hereditatem aut camiatam, aut de quali causa uult, et habet inde fide de salutate et est inde tenens annum et diem, et si demandant illum, et pignorauerit inde sia fide de salutate, aut se clamat ad cartam aut iusticiam, magis se non potest clamare ad annum et diem; set quando pignorant illum, si dederit fide de directo et se alcat ad annum et diem, debet ei ualere annus et dies.

793. *Fuero de Teruel*.

*Fuero de Zorita*.

*Fuero de Molina de Aragón*.

*Fuero de Daroca*.

794. P. MEREÁ: *Sobre a posse...*, loc. cit., pág. 178.

*Libro de los Fueros de Castiella*, 77.

*Fuero Viejo de Castilla*, IV, 4, 2. (Ver en nota 780).

*Fuero de Jaca*, 85.

795. P. MEREÁ: *Sobre a posse*, loc. cit., pág. 178-9.

*Fuero Viejo de Castilla*, IV, 2, 2. Ver en nota 790.

*Fuero de Jaca*, 84. *Qual es dita tenca sens mala uoz*. Moites uegades auem que homne ten alguna heredit que lis estat uenduda con carta et con fiances et con testimonis, et si per auentura altre li met mala uoz, et aquel que la possedys por prouar leyalment que la tenguda em patz un an et un dia o mas drnd mala uoz, per for no es tengut daylli en adeuant de respondre per aquela heredit. Et de co que desus es dit sens mala uoz assi es a entendre: si aquel que demanda non lo peynora dintz un an et un dia assi que aguis agut fianca de dreyt, o non lo mena de uant lalcalde, et uol fi demandada dela heredit deuant dita deuant el. Aquest for es de les uentes et dels ampeynnamentz o del dons de les hereditatz.

*Fueros de Aragón*, Tilander, 88. Ver en nota 789.

*Fueros de Molina*, XI.

*Fuero de Daroca* (Muñoz. Colección, pág. 536).

796. *Fueros de Aragón*, Tilander, 97, in fine (ver en nota 797).

*Fuero de Llanes*, 23 (ver en nota 800).



*em faz* o algo parecido. De suerte, que llega a convertirse en cláusula de estilo.

Cuando se demanda en alguna ocasión, dentro del plazo de año y día, se interrumpen sus efectos, y, por tanto, ante el demandante no bastará con justificar que ha transcurrido este plazo posesorio <sup>797</sup>.

En algunos fueros, el plazo de prescripción es inferior, ya que basta que supere el medio año, en cuyo caso al poseedor demandado le basta con prestar juramento de que la compró sin fraude, de día, indicando el precio de la compra, y el haberlo pagado, y la procedencia del mismo <sup>798</sup>. En el *Fuero de Sepúlveda*, por el contrario, el plazo es superior, dos años <sup>799</sup>, y en otros, incluso tres, como el de Llanes <sup>800</sup>.

797. *Fueros de Aragón*. Tilander, 97. Si alguno comprare hereditat o la pendrá en pennos d'otri et aquesta hereditat non será deslimdada por ciertas affrontaciones d'aquel omne de qui la compró o la priso en pennos, e despues algun otro metiere en clamo aquella hereditat dentro de un anno et un dia, si aquel qui es tenient d'aquella hereditat non ouiere pendra ujua en que lo pueda pendrar, aquel qui se clama d'el deue ir a la justicia del logar o aquesto auercá e la iusticia del logar deue lo destremar por el bayle tro a que aquel qui es tenient d'aquesta hereditat, quiera o non quiera, muestre como tiene aquella hereditat. E si la iustizia, oydas las razones de entramas las partidas, iutgare que aquel qui es tenient de la hereditat de fianca de dreito sobre la hereditat et aquel pleito non será finado dentro de I anno et I dia por iudizio, aquel clamant podrá demandar so dreito quando se quisiere ad aquel qui es tenient d'aquesta hereditat. e non se podrá defender aquest tenedor de la hereditat por tenienca de anno e dia sin mala uoc.

798. *Fuero de Daroca*.

*Fuero de Teruel*, 305. *Quien dirá que compró e más ha de medio anno.*—Decabo, si alguno dirá que casa o alguna hereditat ha comprado e que ha passado medio anno, ninguna otra cosa non le sea iudgada si non iure un uezino que de dia e non de noch fué fecha aqyella compra, como el fuero manda, e passado es ya el medio anno, e demás diga quien gela uendió aquella casa. Mas si en tal manera iurará, despues ningún omne no lo embargue, e sea credido. Mas fidanca de sauo que por enpennamiento fuere dada sea firme et estable, fasta que aquellos pennos sean sacades.

*Fuero de Teruel*, 387.

*Fuero de Calatayud*, 41. AHDE, I, 1924, pág. 412. Et qui comparauerit hereditate et tenuerit illa postea medio anno, non respondat per illa ad nullo homine.

*Fuero de Aljambra*, 20.

799. *Fuero de Sepúlveda*.

Para que la posesión de año y día surtiera sus efectos es justo título suficiente el de la venta <sup>801</sup>.

### Evicción de bienes muebles

*Evicción de bienes muebles.*—Cuando la evicción recaiga sobre muebles, el proceso reviste ciertas peculiaridades dignas de estudio, aunque, en líneas generales, sigue al que hemos estudiado sobre inmuebles.

En primer lugar, al entablarse la acción, se procede a la *testificatio* o «embargo» de la cosa demandada, en presencia de hombres buenos <sup>802</sup> y la querrela del demandante, que es igual a la que se utiliza para los bienes inmuebles o de raíz; en la cual debe hacer constar, para poder reivindicarla, que había sido privado de la cosa contra su voluntad, para lo cual le basta con jurar que no la había enajenado, donado, empeñado, ni prestado, sino que se la habían robado o la había perdido <sup>803</sup>. Para poder reivindicar, generalmente, hay que partir del caso de que la cosa le hubiera sido *hurtada* o *perdida* <sup>804</sup>.

El demandado podía contestar a la demanda, con una negativa, con la fórmula «*torto me demandas*» <sup>805</sup> o bien, afirmando que poseía la cosa por haberla adquirido por un título legítimo. Y se liberaba de la sospecha de hurto o robo, bien dando *otor*, o alegando que no podía darlo, o que la cosa la construyó él.

800. *Fuero de Llanes*, 23.—Et qui heredad o casa o viña comprare et por tres años en paz de toujere, et aquel que la vendjere morare en esa mesma villa o en el alfoz, et por tres años non le demandar, de ally adelante non le responda.

Sobre la distinta fijación del plazo, ver P. MEREA: *Sobre a posse...* *loc. cit.*, pág. 176, nota 30.

801. P. MEREA: *Ob. cit.*, nota anterior, en pág. 177.

802. P. MEREA: *Os limites da reivindicacao mobiliaria no direito medieval*, en el apéndice, *sobre a demanda de haver movel*, en pág. 31, nota 58, remite para la *testificatio* al *Fuero de Soria*, 558. Y para el «embargo» al mismo *Fuero*, 568.

803. El *Fuero de Usagre*, como vimos al estudiar la demanda de los bienes inmuebles, hace referencia a una *firma* del demandante que justifique su demanda.

804. P. MEREA: *Loc. cit.*, pág. 32, nota 32.

805. P. MEREA: *Ob. cit.*, págs. 12-19.

En el primer caso, el demandado tenía que traer a juicio, dentro de cierto plazo, a la persona que le había transferido el objeto, bajo pena del duplo, como si la hubiera robado. Es decir, tiene que hacer comparecer al *otor*. El proceso del *otor* es el mismo que hemos visto en el caso de inmuebles. El *otor* tenía que jurar que él fué el que le vendió la cosa al demandado, o, en su defecto, juraba el demandado que él se la había comprado<sup>806</sup>. Después de esto, el *otor* sustituía al demandado en la defensa. Este, a su vez, podía hacerse sustituir en la demanda por aquella persona de quien recibió la cosa; es decir, dar otro *otor*, pero, como vimos en los inmuebles, no se puede pasar del tercero.

En el caso de que el demandado no pudiera dar *otor*, podía *firmar* con testigos, o, según se dispone en otros fueros, simplemente jurar que no conocía al vendedor o que no le era posible traerlo a juicio; pero en este caso tenía que devolver la cosa al demandante, mas sin tener que satisfacer pena de ninguna clase<sup>807</sup>.

La cosa demandada debía estar presente en el tribunal cuando el *otor* compareciera, y lo mismo siempre que el demandado tuviera que comparecer para jurar que no le había sido posible encontrarlo<sup>808</sup>.

*Ferías*.—Cuando el demandado manifiesta que la cosa que se le demanda la había comprado en las ferias, le bastaba, para *ser creído*, con *firmar* con dos testigos, que fueran vecinos, que efectivamente la había comprado en las ferias durante el día;

806. P. MEREÁ: *Ob. cit.*, pág. 33.

807. *Fuero de Alcalá*, 180. *Todo omne qui alguna cosa testiguare.—* Todo ome que alguna cosa testiguare a otro e dixiere que lo compro e non diere otor, iure que non sabe de qui lo compro, e delo a so dueño, et si iurare que suo es, que no lo vendió ni lo malmetio si non lo perdió.

808. *Fuero de Cuenca*.

MEREÁ se inclina por admitir que el objeto demandado tuviera que pasar de mano en mano, desde el demandado hasta el último *otor*; nota que es característica de la *Anefangsklage*, a pesar de la falta de claridad sobre este punto en las fuentes castellano-leonesas, aunque así puede deducirse en el *Fuero de Albá de Tormes*, 24, y sin duda alguna en las fuentes aragonesas. P. MEREÁ: *Estudo de Direito Histórico Medieval*, I, págs. 204-205. adiciones a la pág. 32.

si este último requisito no había tenido lugar, para nada servía esta *firma* al demandado, pues, según el fuero de las ferias, hay que comprar de día y en presencia de testigos <sup>809</sup>. En el *Fuero de Zorita* <sup>810</sup> la *firma* es subsidiaria, pues, en primer lugar, está obligado a dar *otor* a los nueve días. Merea <sup>811</sup> estima, como probable, que dentro de la familia del *Fuero de Cuenca* la *firma* únicamente servía para liberar al demandado de la sospecha de robo y de la *poena dupli*.

Otros fueros reconocen al demandado el derecho a quedarse con la cosa <sup>812</sup>.

Finalmente, algunos fueros obligan al demandado a devolver la cosa, pero sólo en el caso de que se le devuelva el precio que dió por ella <sup>813</sup>.

809. *Fuero de Cuenca*, XI., 13. *De eo qui dixerit rem in mundinis emisse*.—Si defensor dixerit rem testificatam in mundinis emisse firmet cum duobus uicinis quod in mundinis eam emit et de die, et credebatur ei. Si dixerit quod in mundinis eam emit, et non de die, nichil ualet, quia hoc est forum mundinarum, ut quicquid emptum fuerit, sit coram testibus, et de die.

*Fuero de Zorita*, 796.

*Fuero de Teruel*, 717.

810. *Fuero de Zorita*, 795. *Del que dixiere que la cosa ouo comprada*.—Decabo, si el iendedor dixiere que aquella cosa testiguada que la ouo comprada en la feria, de otor fasta ix dias; pasados los ix dias, firmelo con doz uezinos que en la feria la compro et de dia, et seal creydo.

811. MERA: *Sobre a demanda...*, *Loc. cit.*, pág. 34, nota 79.

812. *Fuero de Soria*, 564.—Si el deffendedor dixiere que aquella cosa testiguada que la compro en fferia et de dia, firmelo con dos uezinos et sea creido e finque con aquella cosa por suya.

813. *Libro de los Fueros de Castilla*, 4. *Titulo delos que compran mueble et viene otro e demandalo por suyo*.—Esto es por fuero: que sy algun omne compra ropa de yaser o bestidos de vestit o baso de plata o otras tales cosas de mueble e la compra ante dos sinnos en el camino o en el mercado de rey e non sopier quien es aquel de quien la compra, et sy viniere otro e lo demandare por suyo, faga salua quello compro e non sabe de quien e con testimonancia de dos vezinos derechos que sean. Et si el otro dice que es suyo e lo quisier prouar, fagala suyo commo es derecho con su salua que non lo dio nin lo vendio nin lo ennageno, e delo que costo al otro e lieue lo suyo. Et sy aquel que se alaba que compro ante omnes e non lo pudiere prouar con aquellos omnes que se alaba, que sea encorrido por ladron. Et sy se alabar quedara auctor e non lo diere asy es fuero, quel sea demandado por furto.

Estos preceptos, como bien observa Merea, no revelan ningún indicio de que el legislador quisiera proteger los intereses del comprador de buena fe, sino únicamente su propósito de fomentar las ferias, concediéndoles un privilegio más <sup>814</sup>.

*Compra en tierra de moros.*—Es parecido el caso en que el comprador manifieste que la cosa la había comprado en tierra de moros, pues le basta firmarlo con dos testigos vecinos, y el *axea, iurado*, para ser creído. Si únicamente firman los testigos, la prueba es suficiente cuando el valor del objeto no pasa de veinte *mencales*, si el precio es superior, el querellante, si quiere, *replet* <sup>815</sup>.

Si dice que la cosa fué hecha en su casa, que firme con tres vecinos, o con *textrice* y dos vecinas, y sea creído <sup>816</sup>.

*Fuero Viejo de Castilla*, II, 3, 1.

*Fueros de Aragón*, Tilander, 311.—Si alguna trueba en poder o en manos d'otro, qui quier que sea, so cosa que le auran leuada a furto, et aquest en cuyo poder o en cuyas manos sera trobada aquella cosa dixere que la ha comprada, deue nomnar otor qui lay uendió, et aquest otor deue confessar que uendio aquella cosa ad aquel qui lo nomno por otor e por parar fiador de aparecer a dreito sobre la deuandita cosa; qual, si non fiziere estas dos cosas, non puede seer aboudoso otor. E si por uentura aquest a qui sera trobada aquesto cosa furtada dixere que la ha comprada, afirmando que non conosce aquel qui le le uendió, e esa priesto por firmar aquestas dos cosas con so iura, prouando aquel qui la demanda faze que suya fo aquella cosa sobre que es el pleito, et aquel qui la compró non prouaere que él allenó aquella cosa o que nunca fo aquella suya o auer la encara perdida, por dreito deue se la render, el demandado rindiendo la meitat del precio ad aquel qui la compró, jurando quanto le costó.

*Fuero de Miranda del Ebro*, 147.

Ver. P. MERA: *Loc. cit.*, pág. 34, nota 72.

814. P. MERA: *Ob. cit.*, pág. 34.

815. *Fuero de Cuenca*, XI, 14. *De eo qui se dixeris rem a sarracenis emisse.*—Si defensor dixerit rem in terra sarracenoꝝ emisse, firmet cum axea aut cum duobus uicinis illius arrequē. Si cum axea firmauerit, sit creditus. Si cum uicinis firmanerit, usque ad nīginti menkales sit creditus, supra iuginti reptet querelosus, si uoluerit.

*Fuero de Zorita*, 797.

*Fuero de Teruel*, 718.

816. *Fuero de Cuenca*, XI, 20. *De suppellectili testificato.*—Si quis suppellectile testificatus fuerit aliqui, si possidens dixerit se illud in nundinis emisse, firmet sicut forum est nundinarum, et sit creditus. Si dixerit quod in foro aut ab aliquo illus emit, det auctorem sicut forum est conche.

Si dice que la compró al corredor del Concejo, le basta con dar a éste como *otor*<sup>817</sup>, pues el corredor tiene obligación de salir *otor* de las cosas que venda.

Si dice que la compró en el *foro*, que dé *otor*. La condición del *foro* es la misma que la de las ferias<sup>818</sup>.

### Evicción de ganados

*Evicción de ganados.*—La evicción de ganados guarda bastante similitud con la de bienes muebles; sin embargo, ofrece ciertas peculiaridades que justifican el que emprendamos su estudio por separado.

Sobre la evicción de ganados son abundantes las normas que se encuentran en los fueros, ya que debía ser muy frecuente el robo de ganados y su venta posterior. Por ello, los fueros se cuidan de señalar el procedimiento que protege al comprador ante la demanda del que manifiesta que aquél le fué robado.

Para ponerse a salvo de cualquier demanda, los fueros disponen que la compra de ganados debe hacerse con *fiador de salvo* y testigos. Pues si no tiene esta garantía, y después resulta que el ganado que él compró es robado, tiene que pagarlo doblado<sup>819</sup>.

---

*Sin autem, cadat a causa. Si dixerit in domo sua esse textum, firmet cum tribus uicinis, aut cum textrice, et duabus uicinabus et credatur ei. Si firmare non potuerit cada, a causa.*

817. *Fuero de Cuenca, XL, 16. De eo qui se dixerit rem a uenditore concilii emisse.*—Si dixerit se a concilii cursore emisse eam det eum auctorem. Si cursor auctor exierit, habeat querimoniosus forum cum auctore, sicut superius dictum est. Si cursor negauerit, pectet defensor petitionem dupplatam. Deinde si auctorem ipse uincere potuerit, restituat ei quicquid ipse querimoniose pectauerit cum omnibus expensis.

*Fuero de Zorita, 798.*

*Fuero de Teruel, 719.*

*Fuero de Soria, 112.*

818. *Fuero de Cuenca, XL, 17. De eo qui se dixerit rem in foro emisse.*—Si defensor dixerit rem testificatam in foro emisse, det auctorem sicut superius dictum est. Conditio enim fori et mundinarum eadem debet esse.

*Fuero de Zorita, 798.*

*Fuero de Teruel, 720.*

819. *Fuero de Ledesma, 221. De comprar ganado.*—Todo carnicero que

El procedimiento se inicia, lo mismo que en el caso de bienes muebles, con la demanda del querellante, que manifiesta *afirmando que lo y an furtado o ropado o que se'l es foydo*. Como consecuencia de la demanda, se procede al embargo del ganado, siempre que con ello no se cause ningún perjuicio y de que no exista peligro de que se escape. Este embargo debe ser lo más breve posible, procurando que, puestas ambas partes de mutuo acuerdo, se entregue a un *fiel*. Si el demandado comparece ante los *alcaldes* y da fiador de que comparecerá a derecho y que presentará *otor* y que no ocultará el ganado, después de dada la fianza, puede llevarse el ganado. Al dar la fianza tiene que designar nominalmente al *otor* y la villa en que compró el ganado, y la villa o lugar donde quiera presentar el *otor*, si es que compró el ganado en otra villa distinta de aquella en la que se sustancia el pleito, siempre que se en-

---

ganado comprar, prenda fiador de sanamiento. Et si ganado de furto ixi e otor non ouier, pechelo doblado; e si lo comprar en aldea, conprelo con fiador e con testigos. Et si lo otra manera comprar o de furto salir, pechelo doblado.

*Fuero de Ledesma, 222. De comprar mercado o en aldeas.*—Todo omne que ganado comprar en mercado o en aldea, prenda fiador de sanamiento; e si lo comprar sin fiador e de furto salir peche lo doblado.

*Fuero de Ledesma, 223. De comprar ganado en mercado.*—Todo omne que ganado o bestia comprar en mercado o en aldea, prenda fiador de sanamiento; e si lo comprar sin fiador e de furto ixi, peche el ganado doblado a su dueño.

*Fuero de Alba de Tormes, 24. Fuero de otoria.*—Todo omne o muller de Alba o de su termino aquin demandaren buy o uaca o caualo o yegua, o asno o asna, o mula o mulo o porca o porco, o ouexas o cabrias o otro auer qual que quier que sea, el que ampara el auer uenga ante los alcalles, e de fiadores que faga quanto mandaren los alcalles o el fuero o la real potestat; e hi diga por que lo ampara. E si dixiere: «comprelo o fielo o prestaron meo», de otor a viiii dias; e atal sea el otor que diga que gelo uendio o yelo fio o yelo presto; e el otor iurelo que por esso lo otorga, por que lo uendio o por que lo fio o por que lo presto. E si atal otor diere el que ampara, remanezca con su auer, a este, sea otor primero. E si este otor se lamare a otro otor, de lo a viiii dias; e atal sea el otor que de fiador, e fiador uezino que faga quanto mandaren los alcalles o el foro o la real potestat. E este otor mediano si lamare a otro otor de otor a viiii dias; e aquel otor de fiador uezino que faga quanto mandaren los alcalles o el fuero o la real potestat.

cuentre dentro del reino. Si es de fuera del reino, *develo sacar a meyanedo* (Fuero general de Navarra, III, 12, 6) <sup>820</sup>.

Después de esto, se le concede un plazo que oscila de nueve a diez días para que haga la presentación del *otor*, bajo pena de perder el pleito, si no lo presenta, se le retira el ganado y se entrega al demandante, en propiedad, después que jure, según es costumbre.

Si presenta el *otor* dentro del plazo, éste debe manifestar delante de los *alcaldes* que es *otor*; pero, a su vez, como en el caso de muebles e inmuebles, puede dar fianza de aportar un nuevo *otor*, y así hasta el tercero, concediéndole, al efecto, nueve plazos <sup>821</sup>.

El tercer *otor* puede probar con *testimonias conuenientes e leales* que consiguió aquel ganado por cría de sus yeguas o

820. *Fuero General de Navarra*, III, 12, 6. *Que octores deve et do qui compra bestia furtada.*—Si yfanzon o villano conprare bestia quoaquiera de IIII pides en Navarra, compre con fermes; et si alguno embargare esta bestia, de fianza de auctor. Dando esta fianza deve yr con la bestia, et al plazo que porran deve aver el auctor delant el comprador de la bestia, et dos octores debe yr ayllá o la bestia fo presa primero et el tercero octor déli fiador de iuyzio de la villa ó de la ledania ad aqueyll qui de la bestia trabó a su puerta, et estos octores dense como es fuero. Et si el ferme no sacare octores como dicto es, et non fiziere bona la bestia al comprador, es tenido de peytar al qui pierde la bestia; et si el octor fuere fuera del regno, dévelo sacar a meyanedo et deve prender iuyzio de meyanedo.

821. *Fuero Viejo de Castilla*, IV, 2, 4.—Esto es Fuero de Castiella: que todo ome, a que demandaren alguna cosa por de furto, deve ende traer otor a nueve dias, e si no vinier aquel que nombró por otor a los nueve dias, puede nombrar otro otor e darle a los nueve dias con fiadores; e si a los otros nueve dias non dier otor, deve dar la bestias, o aquello, que fuer, aquel que lo demanda, e deve dar fiador, que lo tenga manifesto fasta año e dia; e si entre tanto podier dar otor, deve raonar por el fuero.

*Comp. Priv. de Derecho Aragonés*, AHDE, I, 1924, pág. 408.—54. De homine qui comparat bestiam in regno Aragonum et uenit alius et dicit: «furata fuit mihi vel reubata» debet dare ille qui comparauit fide directi quod otorem habeat, et debent intra re in atoricio x dierum ante iustitiam et debet dare ipsum otorem ubi fuit facta compara illa, et ipse debet dare fidanciam de redra.

Se conceden quince días para el primer *otor*, nueve para el segundo y tres para el tercero en el *Fuero General de Navarra*, III, 12, 2.

*Fuero de Alba de Tormes*, 24.



vacas o de sus propias asnas, o que la crió desde pequeño o que la poseía ya con anterioridad a la fecha en que el demandante manifiesta que lo perdió o que se lo habían robado. Después de esto, quedan libres el demandado y los *otores* y fiadores. Si falla el *otor*, el demandante, para conseguir el ganado, tiene que hacer un juramento en los mismos términos que antes hemos visto debía presentar el *otor*.

El ganado debe presentarse, siempre que se presente, ante los *alcaldes*, el demandado o el *otor*.

El demandado puede liberarse también haciendo una declaración análoga a la del tercer *otor*.

Si el demandado no puede presentar *otor*, tiene que jurar *sobre el libro et la cruz* que no conoce al comprador y el importe de la compra. Esto no es suficiente para justificar la pertenencia, pues ha de devolver el ganado al demandante, si bien previa devolución de la mitad del precio que juró haber dado por él <sup>822</sup>.

*Ganado comprado a romero o mercader.*—Cuando el ganado se compró a romero o a mercader, si no se puede dar *otor*, es suficiente con el juramento de testigos <sup>823</sup>. El romero es el que *traya el pescuezo esportiella et bordón* <sup>824</sup>.

822. *Fuero General de Navarra*, III, 12, 7. *Como deve mostrar octor, ó cómo se deve salvar qui compra bestia furtada, et cómo pueden matar ser calomnia al qui furta ó roba bestia.*—Si alguno compra cosa furtada et su seynor lo fayllare et la acobrare, aquell qui la compró develi mostra su octor, que diga que eyll es octor daqueylla cosa, et que dará fiador sobre la cosa que es perdida, que él vendió, que otramént non ses octor, nin lo puede defender el qui compra la cosa furtada. Et si non puede aver octor atal, que iure sobre el libro et la cruz por quanto la compró, et non cognosce el ombre de quien la compró. Et despues el seynor de qui es el furto, dará meatat del precio quel costó et avrá el suyo. Mas otramént es de las bestias furtadas: aqueyll qui el aylleno robare, si mientre roba lo inataren algunos, ó lo ferieren, no han calonia.

823. Acerca de la protección que el monarca dispensa tanto a los peregrinos que van a Santiago como a los mercaderes, puede verse JOSÉ MARÍA LACASA, VÁZQUEZ DE PARGA Y URÍA: *Peregrinaciones a Santiago de Compostela*, I, Madrid, 1948, págs. 255 y ss.

824. *Fuero General de Navarra*. III, 12, 27. *Quando alguno compra bestia de romero o mercadero qué pruevas ha menester, et quando del de la tierra que octor es, et si sel muere bestia emprestada, qué deve ser*

*Ganado comprado en el mercado o en el camino real.*—En el *Fuero de Miranda*, el poblador que compra en el mercado o en el camino real no tiene que dar *otor* cuando le demande; le basta con jurar que lo compró y que no sabe de quién. Si fuera vencido, tienen que devolverle el precio al demandado <sup>825</sup>.

En el caso de que el comprador pierda la heredad, el vendedor está obligado a abonarle el duplo del precio, generalmente entregándole otra heredad de la misma clase que la que compró, que valga el doble y, generalmente, que se encuentre en el mismo término. Aunque esta disposición de la indemnización del duplo es general en los fueros, sin embargo, es muy frecuente que en las *cartas* de venta el mismo vendedor declare expresamente que está dispuesto a indemnizar al comprador,

---

*Jecho.*—Si alguno conprare bestia de rumero, o de mercadero, et non demanda auctor et aya testimonios que iuren que traya al pescuezo esporteylla et bordon, valer li deve. Mas si compra de otros ombres de la tierra, ha menester ferme. Et si alguno ficiere embargo en esta bestia, el primer octor ha menester a XV dias, et a IX dias ha menester el segundo, el terzo octor a tres dias: aqui fina el pleyto. Mas si la bestia ha en empriesto et muere en su poder, si el seynor de la bestia quisiere, bien li puede demandar.

*Fuero de Estella, 34. De la uenta de rumeu.*—Si algun compra bestia de rumeu o de mercader, e non demanda autor, e aia testimonis qui iuren, ben sera, o si no, si el jura que el la compra de romeu qui auia sporla e bordon, ualdrati. Del mercader qui non da los fors, altre si. Mais dels omnes de la terra fiances de saluetat deu prendere e a X. dies deu auer l'autor, e als VIII aia altre autor, e als III dies l'altre e aqui finica lo plait.

825. *Fuero de Miranda, 32.*—Et habeant licenciam liberam et quitam comparandi rupas, capas, bestias et alia animalia ad carnes et non dent aliquem otorem. Et ssi aliquis populator comparauerit mulam aut equam, asinum aut cauallum, aut bouem ad arandaum cum consensu mercati aut in uia regis et nescit de quo, iuret quod comparauit et non teneatur dare otorem; et qui pecierit eum det sibi suam pecuniam, et iuret quod non fuit comparatus; et si uoluerit recipere suam pecuniam, det sibi et juret quod ipse non uendidit nec dedit illud pecus, sed fuit sibi furatum.

*Fuero de Logroño, Muñoz: Colección, pág. 340.*—Et si aliquis populator compraverit mula uel equa, aut asino, uel caballo aut bove per arar cum autorgamento de mercato, uel in uia de rege; et non scit de cui cum sua jura, et non det ei ajus autore... Et ipse qui demandauerit reddat ei toto suo habere cum sua jura quae tanto fuit comparato; et si ipse uoluerit recuperare suo habere, donec ei cum sua jura quae ille non uendidit, neque donavit illo ganato, sed quod fuit illo furtato.

en caso de evicción, no sólo con el duplo, sino también con los gasto o mejoras que hubiera introducido en la heredad o el duplo del precio y otra heredad <sup>826</sup>. Algunas veces incluso se

826. Año 993: «... Et sic aliquis omo de post odie die bel tempore, boce bos sublebaberit, pro ipsa ereditate ego io Obieco aut Oddesenda aut Fredenando aut filiis nostris, aut neptis nostris, aut aliquis de apertinentibus nostris, bel de gens nostra, aut aliqua subrogata persona boce bos aduxerit pro ipsa ereditate, quomodo bos pariet ipsa ereditatem duplicatu et bel melioratu in ipsos limites, con quales fruges et deficio abuerit, ad tibi Didaco et ad uxor tua Prollina bel ad filiis uestris et iscriptura ista plenam habeat firmitatem...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 6, págs. 10-11.

Año 1264: «... Et si alguno de nos o de los que an despues de nos uenir, quisiere contra esta uenta uenir, que nos peche en coto estos morauedis sobredichos doblados, et otra tal hereditat en faz d'aquesta, a uos o aquellos que uuestro heredaren, desi non aya uoz ni poder de hyr contra esto que nos uendemos et fazemos ni por fuero seglar, ni por fuero de Sancta eglesia...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 567, págs. 682-4.

Año 944: «... Si quis tamen quid, fieri minime credimus, si aliquis uos inquietare uoluerit pro ipsa hereditate an nos, an filios nosotros an neptis, an aliquis qualibet subrogata persona que nos non potuerimus iudicare in concilio, tunc abeatis ad nos ipsa kasa quum ipso precio in duplo...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 4, págs. 6-7.

Año 1129: «... Si quis uero ex nostra progenie uel aliqua persona, hanc nostram uenditionem frangere, tollere, uel minuere uoluerit, ira Dei omnipotentis et sanctis omnibus ueniat super eum, obseruat eum terra, sicuti obsorvit Datan et Abiron. Insuper reddat regis terre V libras auti et istam hereditatem duplata in similiori loco...». *Col. dip. de San Salvador de Oña*, 159, págs. 193-4.

Año 1144: «... et parti huius regule redat V libras auti et istam hereditatem duplatam in tali loco...». *Idem*, 186, págs. 221-2.

Año 1202: «... duplatam restituat et pectet regie parti mille CCCC morabetinos...». *Idem*, 342, págs. 413-5.

Año 1236: «... Ningun omne qui esta uendida, con so robra quisiere peciar, aya la yra de Dios, e in coto del rey de la tierra peche L morabedis. e a uos, don Ramiro, esta uendida con so precio sea dupplida e meirada in otro tal simigible logar...». *Idem*, 476, págs. 587-8.

Año 1243: «... Si quis ista uendida e ista robora infringere uoluerit, habeat iram Dei in coto regi terre C morabetinos persoluat, e ista uendida e ista robora sin uobis dupplata uel meliorata in simili tali loco...». *Idem*, 496, págs. 608-9.

Año 796: «... inferat pars nostra parti uestre ipsa sorte duplata uel quantum ad uos fuerit meliorata, et insuper duas libras auri similiter...». *Cartulario de Santo Toribio de Liebana*, 2, págs. 4-5.

obliga a pagar el triplo. También es frecuente que se incluya una cláusula penal, generalmente en favor del fisco regio<sup>827</sup>.

RAMÓN FERNÁNDEZ ESPINAR.

Año 827: «... ipsas terras duplatas habere et insuper auri libras. III pectet...». *Idem*, 4, págs. 7-8.

Año 868: «... ipsa uinea duplata uel quanti a uobis fuerit meliorata et illa terra uacabile usque ad serra...». *Idem*, 11, págs. 16-17.

Año 914, duplo y mejoras. *Idem*, 18, pág. 23.

Otros números del mismo *Cartulario*: 20, 21, 23, 25, 26, 27, 32, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 46, 47, 57, 59, 65, 72, 79, 80, 87.

827: Año 1213: «... et pectet in coto regis cient morabetinos et hereditatem duplatam...». *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, 135, pág. 163.

Año 1214: «... et pectet in coto regis terre C morabetinos». *Idem*, 136, pág. 164; lo mismo los números 137, 149 y otros.