

UN TRATADO SOBRE LA LICITUD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE RENTAS VITALICIAS Y REDIMIBLES («VIOLARIS»)

ALLEGATIONES IURE FACTAE SUPER VENDITIONIBUS VIOLARIORUM CUM INSTRUMENTO GRATIAE

RAMON SAERA (SIGLO XIV)

Introducción, transcripción y notas
por JOSEP HERNANDO
Universidad de Barcelona

INTRODUCCION

Sumario: 1. La venta de rentas en Cataluña en el siglo XIV y las *Allegationes* de Ramón Saera.- 2. Los contratos de compraventa «ad tempus» y la venta de rentas vitalicias.- 3. El contrato de venta de rentas en frutos: Ramón de Penyafort y Godofredo de Trani.- 4. La distinción entre rentas antiguas y nuevas: Inocencio IV.- 5. Ilícitud del contrato de venta de rentas pecuniarias: Enrique de Gante.- 6. La distinción entre «pecunia» y «ius accipiendi pecuniam».- 6.1. La adecuación del precio a las rentas: Ricardo de Mediavilla.- 6.2. La «communis aestimatio» como criterio de valoración del precio de las rentas vitalicias.- 7. Síntesis doctrinal de las *allegationes* de Ramón Saera.- 8. Edición del texto.

1. LA VENTA DE RENTAS EN CATALUÑA EN EL SIGLO XIV Y LAS ALLEGATIONES DE RAMON SAERA

La venta de rentas, en frutos o en dinero, perpetuas o vitalicias, sobre base real o personal, fue en la Baja Edad Media un instrumento que tenía sobre todo funciones económicas. El cambio entre un capital actual y una renta concedida a perpetuidad o durante la vida del concesionario representó, en efecto, una de las manifestaciones del sistema crediticio bajomedieval. Como decíamos en el número anterior de esta misma revista,¹ en Cataluña la venta de rentas, perpetuas y vitalicias, es, en la segunda mitad del siglo XIII, práctica regular y creciente entre particulares, es decir, una institución de derecho privado. En la primera mitad del siglo XIV² se desarrolló

1. J. HERNANDO, *Quaestio disputata de licitudine contractus emptiois et venditionis censualis cum condicione revenditionis. Tratado sobre la licitud del contrato de compraventa de rentas personales y redimibles. Bernat de Puigcercós, O.P. (Siglo XIV)*, en «Acta Historica et Archaeologica Mediaevalia», 10 (1989), págs. 10-15.

2. En la segunda mitad del siglo XIII, las rentas vendidas, perpetuas o vitalicias, son los frutos o el numerario que un propietario de un bien inmueble recibe de tal bien. Son, pues, rentas *fructuarias*, o en frutos, y/o *pecuniarias*, o en numerario y *reales*, es decir, que surgen de un bien concreto. En el primer tercio del siglo XIV, aparecen y se generalizan, hasta imponerse, sin que por ello desaparezca el tipo de rentas anterior, la *constitución* de rentas, que no existían antes de la formalización del contrato, *pecuniarias* o en numerario, *personales*, es decir, constituidas sobre la persona misma del vendedor, el

y se convirtió también en una institución de derecho público, en uso por parte de los poderes públicos, Estado y municipios. Su uso creciente y su generalización atrajo hacia tal contrato la atención de los juristas y los moralistas en un intento de diferenciarlo³ del prohibido y condenado préstamo («mutuum») a usura. En esto hay que ver la causa de la disputa (*Quaestio disputata*), en fecha cercana a 1342, sobre la licitud del contrato de compraventa de rentas, constituidas en el momento de la formalización del contrato, personales y redimibles, entre Bernat de Puigcercós, por una parte, favorable a su licitud, y diversos oponentes, contrarios a ella por considerarlo un préstamo usurario encubierto o paliado, entre los cuales destacó Ramón Saera.⁴

Uno de los argumentos básicos de que hizo uso Ramón Saera en la disputa mencionada fue la dificultad financiera de los vendedores de rentas para hacer frente a sus obligaciones de pagar la renta estipulada en los contratos. Las consecuencias de tal incumplimiento eran unas gravísimas penas pecuniarias, y también penales, impuestas a los morosos,⁵ lo cual les llevó a solicitar del rey Pedro III, el año 1342, un

cual obligaba su persona, y sus bienes en general, como garantía para pagar la renta, *redimibles* o rescatables y *vitalicias* («violaris») hasta el último tercio del siglo. En adelante predominarán las rentas perpetuas («censals morts»). Cf. J. HERNANDO, *Quaestio disputa*, cit. en la nota anterior, pág. 17, n. 27.

3. Parte de la historiografía considera que el contrato de venta de rentas nace como un intento de evitar los inconvenientes de practicar un contrato condenado, el préstamo usurario, si no es gratuito, como sucedió con el *vadium mortuum* o préstamo con fianza (véase en esta Introducción la pág. 53). Sin embargo hasta mediados del siglo XIV no hallamos argumentos en tal sentido. Por otra parte, hay que tener presente que se trata de dos tipos de contratos distintos con finalidad distinta: el crédito a corto plazo en el caso de los préstamos y el crédito a largo plazo en el caso de la venta de rentas. Cf. B. CLAVERO, *Prohibición de la usura y constitución de rentas*, en «Moneda y crédito», 143 (1977), pág. 121.

4. El texto de la disputa fue sintetizado por Bernat de Puigcercós y ha sido publicado en esta misma revista (véase la nota 1). Bernat de Puigcercós, nacido en fecha desconocida, hizo la profesión religiosa en el Orden de los Predicadores en 1290. Enseñó en Murcia, Gerona, Lérida y Valencia. Polemizó con Arnau de Vilanova. En 1315 era Inquisidor General. Fue prior del convento dominico de Barcelona en 1321. Entre 1324 y 1333 fue Provincial de la provincia dominicana de Aragón. Se desconoce la fecha de su muerte que debió ser posterior a 1343. Cf. L. ROBLES, *Bernardo de Puigcercós O.P. Economía y moral en la Baja Edad Media*, en «Ligarzas», 2 (1970), págs. 109-126. Pocos son los datos biográficos que se conocen de Ramón Saera. Sabemos que nació en Manresa en fecha desconocida y murió en 1357. Fue jurista de familia de juristas, abogado fiscal de la bailía y de la veguería de Manresa. Es autor de comentarios a los *Usatges* y las *Constitucions de Catalunya* y de otras obras de carácter jurídico. Poseyó una espléndida biblioteca que dejó, al morir, para la Obra de la Seo de Manresa. En cumplimiento de la voluntad del dador, fue vendida y dispersada. Cf. J. SARRET I ARBÓS, *En Ramon de Area (a Era) donador del frontal florentí de la nostra seu*, en «Butlletí del Centre Excursionista del Bages», XXVII (1931), págs. 141-142, 172-174 y 184-186; ID., *Història religiosa de Manresa. Esglésies i convents*, Manresa 1924, págs. 79-80.

5. «Nam promittit venditor solvere XX solidos pro qualibet die cessate solutionis, X solidos pro quolibet homine ab hostagio tenendo deficiente. Et si non solverit die statuta, quod solvat tertium domino regi. Et si impetrat elongationem a domino rege de aliqua solutione, quod solvat pro pena mille solidos. Et si dampnum vel offensam intulerit verbo vel facto nuntio, quem mittet emptor ad locum venditionis, quod solvat pro qualibet vice mille solidos. Et, ultra hoc, iuramentum et homagium prestat... Et sequitur quoddam dampnum intolerabile, quoniam frequenter accidit quod venditor die adiata non habet ipsos mille solidos nec potest habere, licet fecerit posse suum et discat solvere

aplazamiento en el pago de las rentas estipuladas, que les fue denegado, dadas las consecuencias negativas para los compradores de tales rentas. Los solicitantes eran vendedores de rentas vitalicias o violarios.⁶ Este hecho motivó una nueva reacción de Ramón Saera, quien escribió un corto tratado sobre la ilicitud del contrato de compraventa de rentas vitalicias practicado en Cataluña en ese momento, que publicamos: *Allegationes iure facte super venditionibus violariorum cum instrumento gratie*. Su tesis fundamental es que, dado que no hay diferencia, por la naturaleza del contrato («ex forma»), entre el contrato de venta de una renta vitalicia con pacto «de retro» o carta de gracia y un préstamo usurario (en ambos hallamos capital, intereses y extinción de la deuda), las rentas pagadas son partes alicuotas del capital recibido. Por consiguiente, o las rentas pagadas han extinguido la deuda, dado que la suma de ellas ha igualado el capital recibido y éste ya no existe, por lo que no caben más pagos de rentas; o, en caso contrario, sólo hay que pagar rentas hasta igualar el capital recibido. Toda cantidad adicional es usura y el contrato es, en este caso, usurario.

En la disputa sobre la venta de rentas perpetuas, los «censals morts», sintetizada por Bernat de Puigcercós en la *Quaestio disputata*, Ramón Saera, como ya se ha dicho, había argumentado que las cláusulas penales y pecuniarias que aparecían en los contratos de venta de rentas eran más propias de un contrato de préstamo que de un contrato de compraventa («et sic considero quod iste pene magis in mutuo quam in venditione ponuntur»).⁷ Bernat de Puigcercós se atuvo en su respuesta a lo que

aliquotiens per mensem, aliquotiens per duos vel tres menses, et habet solvere pro qualibet die viginti solidos; et sic pro quolibet mense XXX libras; et de quinquaginta libris habet pro ipsa pena, ultra sortem, de tribus mensibus XC libras, ultra sumptus et interesse emptoris...», J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la n. 1, pág. 59.

6. «Nos Petrus, Dei gratia rex Aragonum..., quia, sicut accepimus, nonnulli cives et habitatores civitatis Barchinone, tam titulis emptionum quam alias, *violaria* tenent et possident, cum quibus sibi provident in necessariis alimentis, et plures ex eis aliunde non habent unde valeant ducere vitam suam, idcirco ad humilis supplicationis instantiam nostri consiliariorum et proborum hominum civitatis prefate, vobis et quibuslibet singularibus civibus et habitatoribus civitatis eiusdem per nos et successores nostros concedimus cum presenti quod non faciamus amodo nec facere valeamus aut concedamus ex mera liberalitate nostra vel proprio motu seu ad supplicationem vel instantiam cuiuscumque alicui vel aliquibus, cuiusvis status aut conditionis existant, elongamenta dictorum violariorum, ad cives vel habitatores dicte civitatis spectantium, nec provisiones, litteras aut mandata verbotenus vel in scriptis, aut alias quomodolibet faciamus, nec possimus facere quovis modo, quorum vel quarum preteritu solutiones dictorum violariorum ultra suos terminos elongentur seu aliquatenus protelentur. Nos enim inde nobis et successoribus nostris potestatem omnimodam tollimus et penitus abditamus, mandates cum presenti procuratori generali nostro eiusque vices gerentibus, vicariis, baiulis ceterisque officialibus nostris, presentibus et futuris, quod concessionem nostram huiusmodi teneant firmiter et observent et faciant inviolabiliter observari et non contraveniant nec aliquem contravenire permittant aliqua ratione. In cuius rei testimonium presentem fieri et sigillo nostro pendenti iussimus communiri. Datum Valentie XII^o Kalendas decembris, anno Domini M^o CCC^o XL^o secundo.» A.C.A., *Pergamins del Concell de Cent*, n.º 372. Cf. YVAN ROUSTIT, *La consolidation de la dette publique à Barcelone au milieu du XIV^e siècle*, en «Estudios de Historia Moderna», IV (1954), pág. 40.

7. Véase la nota 5, pág. 10-11. Ramón Saera insistió aportando hechos comprobables: «Guillelmus de Cervilione et Bernardus de Ripis, inter alios, dicent nobis veritatem, quia non dimiserunt eis quicquam de penis nec de sumptibus, que in duplo infra modicum tempus excesserunt sortem...

era doctrina común entre los escolásticos desde Ramón de Penyafort: las cláusulas penales no afectaban a la naturaleza del contrato, que era una compraventa.⁸ Si Ramón Saera quería contestar la licitud del contrato de compraventa de rentas, debía argumentar no sobre lo accesorio y accidental (las penas) sino sobre lo esencial (la naturaleza del contrato), fundándose para ello en la razón, el derecho y las opiniones de los doctores.⁹

Ramón Saera, en un contexto de predominio casi total de las ventas de rentas vitalicias y de frecuentes dificultades financieras de los vendedores para pagar las rentas estipuladas, escribió su tratado contra la licitud de la venta de rentas vitalicias («violaris»), pecuniarias y redimibles o con «carta de gràcia», basándose en la razón, en el derecho, civil y canónico, y en las opiniones de los autores anteriores. El tratado de Ramón Saera es un punto de llegada. Cuando él escribe sus *Allegationes* contra la licitud del contrato de venta de rentas vitalicias, hacía más de un siglo que Ramón de Penyafort había planteado, por primera vez, el problema de su licitud. Durante este espacio de tiempo se contesta y se defiende la licitud de la venta de rentas vitalicias, pero no del mismo tipo de rentas vitalicias. Es por ello que para entender el pensamiento de Ramón Saera, su uso de las *auctoritates* y el nuevo enfoque de la discusión por la introducción en el contrato de la cláusula de la redimibilidad de las rentas, hay que tener presente la evolución de la disputa en el periodo anterior a él.¹⁰

Videatis si est fictio totum. Quibus collectis, videtur michi quod dictus contractus sit usurarius censendus», J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, págs. 69-70.

8. No se trataba, en primer lugar, de una penalidad puesta «in fraudem usurarum», es decir, no se vinculaba al contrato con la esperanza y la seguridad de que la renta no podría ser pagada en la fecha establecida y, por consiguiente, el acreedor recibiría bajo la forma de penalidad el equivalente a usura. En segundo lugar, tal penalidad podía ser considerada inserta en el contrato «loco interesse», es decir, para cubrir los daños y perjuicios causados al comprador, resultantes de la demora en el pago de las rentas, lo cual era legal. Y, por último, en el contrato de compraventa de rentas tal penalidad se insertaba, en realidad, «pro contumacia», es decir, para obligar al vendedor a cumplir los términos del contrato. En el supuesto, por consiguiente, de que el contrato fuera lícito sin la presencia de tal penalidad, no era ilícito, por usurario, por insertar en él penas tan graves. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, págs. 25, 62-63, 67 y 74-75.

9. «Et video quod non responderis ad aliquid quod ego dicam, sed solum ponitis vestra motiva ut vobis occurrunt; et non fundatis ea ratione, nec iure, nec in dictis doctorum. Ideo vellem, si vobis placeret, ut hec omnia, que ego dico et que vos dicitis, ostenderetis iuristis qui melius noverunt istam materiam quam vos et ego, et non poneretis casum solo verbo nudo, ut hic ponitis», J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, pág. 67.

10. Sobre el contrato de compraventa de rentas en general y de las vitalicias en particular, véase: L. CHOUPIN, *Calixte III. Le contrat du cens d'après la bulle Regimini (1455)*, en D.T.C., Paris 1910, II-2, col 1351-1362; C. CIANO, *L'acquisto dei censi nel pensiero di un teologo del cinquecento*, en *Fatti e idee di storia economica nei secoli XII-XX*, Studi dedicati a Franco Borlandi, Bologna, Ed. Il Mulino 1977, págs. 417-426; B. CLAVERO, *Prohibición de la usura*, cit. en la nota 3, págs. 107-131; J. HERNANDO, *El problema del crédito i la moral a Catalunya (segle XIV)*, en *La societat barcelonina a la Baixa Edat Mitjana*, «Acta Mediaevalia», Annexos d'Història Medieval, Annex I, Universitat de Barcelona 1980, págs. 113-136; ID., *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1; ID., *El tractat de Ramon Saera sobre la il·licitud del contracte de venda de violaris amb carta de gràcia (s. XIV)*, en «Arxiu de Textos Catalans Antics», 7/8 (1988-1990), págs. 241-253; A. M. MRUK, *Aliquae notae ad controversiam medioevalem circa honestatem*

2. LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA «AD TEMPUS» Y LA VENTA DE RENTAS VITALICIAS

Lo que motivó la introducción del concepto jurídico de compraventa de rentas vitalicias y dio origen a la discusión sobre los problemas que tenían que ver con tal contrato, fue el tema de la usura. Las relaciones jurídicas que tuvieran como consecuencia una prestación periódica en frutos, en dinero o en otro bien, que, al multiplicarse en el curso del tiempo, podían superar el capital pagado con la finalidad de obtener la renta, podían constituir para el beneficiario un enriquecimiento ilícito, dado que violaba la prohibición de la usura. ¿Eran, o no, en realidad estas prestaciones de rentas ilícitas? ¹¹ Es decir, fue la declaración *ad tempus* de tal contrato lo que hizo surgir el problema de su licitud.

Hay que tener presente que la compraventa con pago aplazado («emptio-venditio ad tempus» o «ad terminum») había sido declarada ilícita por las Decretales y que esta operación era análoga a la de compraventa de rentas vitalicias. Es decir, la venta con pago diferido o aplazado («venditio ad terminum» o «ad tempus») había sido declarada ilícita por Alejandro III (papa 1159-1181), siempre que el vendedor, en el momento de formalizar el contrato, estuviera seguro de alcanzar un beneficio:

*In civitate tua dicis saepe contingere, quod, quum quidam piper, seu cinamomum, seu alias merces comparant, quae tunc ultra quinque libras non valent, et promittunt per publicum instrumentum, se illis, a quibus illas merces accipiunt, sex libras statuto termino soluturos. Licet autem contractus huiusmodi ex tali forma non possit censeri nomine usurarum, nihilominus tamen venditores peccatum incurrunt, nisi dubium sit, merces illas plus minusve solutionis tempore valituras. Et ideo cives tui salutis suae bene consulerent, si a tali contractu cessarent, quum cogitationes hominum omnipotenti Deo nequeant occultari.*¹²

contractus census, en «Gregorianum», 44 (1963), págs. 560-577; W. OGRIS, *Der mittelalterliche Leibrentenvertrag. Ein Beitrag zur Geschichte des deutschen Privatrechts*, Wiener Rechtsgeschichtliche Arbeiten, Band VI, Wein München 1961; P. OURLIAC, *La théorie des rentes au XV^e siècle*, en *Etudes historiques à la mémoire de Noël Didier*, Paris, Ed. Montchrestien 1960, págs. 231-243; B. SCHNAPPER, *Les rentes au XVI^e siècle. Histoire d'un instrument de crédit*, Paris, S.E.V.P.E.N. 1957; ID., *Les rentes chez les théologiens et les canonistes du XIII^e siècle*, en *Etudes d'Histoire du Droit Canonique dédiés à Gabriel Le Bras*, Paris, Ed. Sirey 1965, t. II, págs. 965-995; I. SOFFIETTI, *La rendita vitalizia nel pensiero dei Civilisti e dei Canonisti fino alla metà del XIII secolo*, en «Rivista di Storia de Diritto Italiano», XLII (1969), págs. 79-175; R. TRIFONE, art. *Censi*, en *Novissimo Digesto Italiano*, Torino 1975, vol III, págs. 91-98; W. TRUSEN, *Spätmittelalterliche Jurisprudenz und Wirtschaftsethik dargestellt and Wiener Gutachten des 14. Jahrhunderts*, Vierteljahrsschrift für Sozial und Wirtschaftsgeschichte, Beiheft 43, Wiesbaden 1961; F. VERAJA, *Le origini della controversia teologica sul contratto di censo nel XIII secolo*, Roma, Edizioni di Storia e Letteratura 1960.

11. Cf. I. SOFFIETTI, *La rendita vitalizia*, cit. en la nota 10, pág. 146.

12. *Decretalium V*, 19, c. 6 (FRIEDBERG, *Extravagantes communes*, en *Corpus Iuris Canonici*, II, Leipzig, Tauchnitz 1979, col. 813),

En efecto, el vendedor, a causa del aplazamiento del pago del objeto comprado, tasaba la mercancía a un precio superior al actual: la operación, por consiguiente, aunque «ex forma» no fuera usuraria, no fuera por ello ilícita, (se trataba de un contrato distinto del «mutuum» o préstamo), sin embargo la usura estaba representada por la diferencia entre el precio pactado y el precio corriente.¹³ En el fuero interno, es decir, moralmente, quien estipulaba tal contrato debía ser condenado. Sólo la duda sobre el valor de la mercancía en el momento del pago liberaba de usura tal contrato. Precisamente Urbano II (papa 1185-1187), refiriéndose al fuero interno, imponía (c. *Consuluit*) al confesor que obligase al vendedor a la restitución de la diferencia entre el precio pactado y cobrado y el precio corriente.¹⁴ Más adelante, Gregorio IX (papa 1227-1241) estableció (c. *Naviganti*) lo mismo sobre la operación inversa, es decir, la compra con aplazamiento en la entrega de la mercancía («emptio ad terminum»): se consideraba que cometía usura el comprador que pagaba por una cosa menos de lo considerado justo, puesto que difería la entrega de la mercancía, excepción hecha del caso en que no hubiera certeza sobre el valor de la mercancía en el momento en que ésta fuera entregada.¹⁵

No es de extrañar, por consiguiente, que se relacionase el contrato de compraventa de rentas vitalicias, o de violarios, con el contrato de compraventa «ad tempus»: ¹⁶ el precio era pagado en el momento de formalizar el contrato y se dejaba para el futuro la entrega de la mercancía, las rentas; a causa de la anticipación del pago del precio, éste era fijado en cantidad inferior al valor total de las rentas esperadas.¹⁷

13. Este contrato parecía esconder un *mutuum*, un préstamo, puesto que, cuando se compra alguna mercancía a crédito a un precio más alto que el actual, podía verse en tal acción el equivalente a un doble contrato de venta y préstamo: «Tú me vendes tal objeto que te pago al precio corriente y tú me prestas el precio durante un cierto tiempo (venta del tiempo) a un interés determinado, representado por la diferencia entre el precio a pagar por mí y el precio corriente.»

14. «Consuluit nos tua devotio an ille in iudicio animarum quasi usurarius debeat iudicari... negotiator poena consimili debeat condemnari, qui merces suas longe maiori pretio distrahit, si ad solutionem faciendam prolixioris temporis dilatio prorogetur, quam si ei in continenti pretium persolvatur... iudicandi sunt male agere, et ea quae taliter sunt accepta, restituenda, in animarum iudicio efficaciter inducendi», *Decretalium* V, 19, c. 10 (FRIEDBERG II, ed. cit. en la nota 12, col. 814).

15. «Naviganti... Ille quoque qui dat X solidos, ut alio tempore totidem sibi grani, vini vel olei mensurae reddantur, quae licet tunc plus valeant, utrum plus vel minus solutionis tempore fuerint valiturae, verisimiliter dubitatur, non debet ex hoc usurarius reputari...», *Decretalium* V, 19, c. 19 (FRIEDBERG II, ed. cit. en la nota 12, col. 816).

16. En el primer periodo de la controversia no se pone en duda la licitud del contrato de venta de rentas *perpetuas* o hereditarias. Más aún, se aducía su licitud para deducir también la licitud de la venta de rentas vitalicias, la duración de las cuales era menor: «Licet emere redditus ad hereditatem, ergo multo magis ad vitam», SERVATIUS A MONTE SANCTI ELIGII, *Quodlibet, quaestio 25* (*Par. Nat. Lat.* 15350, fol. 274^{ab}); cf. F. VERAJA, *Le origini della controversia*, cit. en la nota 10, pág. 203). Los primeros en poner en duda su licitud fueron Inocencio IV y Enrique de Gante, aunque por motivos diversos. Véanse sus opiniones en las págs. 19 y 33 n. 66.

17. «Putat quod aliquis vendidit ius percipiendorum reddituum quod tempore contractus valet centum, et quia expectat solutionem fiendam certis terminis, vult ultra habere centum et viginti, numquid est casus licitus?... Et quia expectans solutionem fieri, vult habere plus propter dilationem

3. EL CONTRATO DE VENTA DE RENTAS VITALICIAS EN FRUTOS: RAMON DE PENYAFORT Y GODOFREDO DE TRANI

Los primeros autores que intentaron despejar las dudas sobre la licitud o ilicitud del contrato de compraventa de rentas vitalicias¹⁸ fueron los canonistas en sus sumas y comentarios de las Decretales de Gregorio IX. El primero de éstos, cuya opinión se convirtió en *auctoritas* para los autores posteriores, favorables a la licitud del contrato de rentas, fue Ramón de Penyafort. En su *Summa de Paenitentia*, escrita hacia 1230, entre los diversos casos tomados de la vida cotidiana, examinados desde el punto de vista moral, el autor juzga la licitud del contrato de rentas vitalicias:¹⁹

Item, quid de illis qui emunt, vel dono, forte occasione alicuius servitii praecedentis, accipiunt violarium, sive usum fructum castri alicuius vel villae, quem contractum indifferenter exercent, praecipue cum ecclesiis et monasteriis?

Ad hoc credo quod, si aliquis advocatus gratis servivit monasterio vel ecclesiae de advocacione et consilio suo, vel etiam dives gratis et pura intentione de pecunia, licite possunt recipere huiusmodi usum fructum vel aliud donum

temporis, videtur indirecte committi usura, ut quasi quis indirecte mutuet pretium iustum rei venditae, scilicet libras centum et ex eis habeat ultra sortem libras viginti; et haec usura indirecte videtur esse in omni re vendita ad tempus. Si enim res valeat in praesenti decem et quis eam vendat duodecim, quia expectat solutionem, videtur indirecte mutuare decem ut recipiat ultra sortem libras duas», ALEXANDER ALEXANDRIAE, *Tractatus de usuris*, n.º 94 (A.-M. HAMELIN, *Un traité de morale économique au XIV^e siècle*, Louvain-Montréal-Lille 1962, págs. 162-163).

18. Como podrá verse a lo largo de esta Introducción, las rentas, objeto del contrato de compraventa, no son las mismas para los diversos autores. Con el devenir del tiempo y el avance de las relaciones económicas las rentas contempladas en los diversos tratados varían. Especificamos seguidamente los diversos tipos de venta de rentas considerados por los autores cuyas opiniones se exponen en esta introducción:

a) Venta de las rentas en frutos de un bien inmueble, cuyo dominio cae bajo el control del comprador («censals vius» en Cataluña), mientras viva (*contractus praedialis*): RAMON DE PENYAFORT.

b) Venta de las rentas en frutos de un bien inmueble, las cuales se obliga a pagar el vendedor, quien retiene el dominio del bien del cual surgen («censals morts» en Cataluña; *contractus bursalis*): GUILLERMO DE RENNES.

c) Venta de las rentas en frutos o en dinero existentes antes de la formalización del contrato (*census antiquus*) o constituidas en el momento de la formalización del contrato (*census novus* o *de novo constitutus*), garantizadas por el patrimonio concreto del vendedor (*constitutus in re* o *census realis*) o por la persona misma del vendedor (*constitutus in persona* o *census personalis*): INOCENCIO IV.

d) Venta de las rentas en dinero o pecuniarias, constituidas en el momento de la formalización del contrato (*census novus* o *census de novo constitutus*): ENRIQUE DE GANTE, RICARDO DE MEDIAVILLA, GODOFREDO DE FONTAINES, GERARDO ODON.

e) Venta de las rentas en dinero o pecuniarias constituidas en el momento de la formalización del contrato (*census novus* o *de novo constitutus*), redimibles o con carta de gracia (*cum instrumento gratia*): RAMON SAERA.

19. RAIMUNDUS DE PENNAFORTE, *Summa de Paenitentia*, curantibus XAVERIO OCHOA et ALOISIO DIEZ, Romae 1976: Lib. 7, tit. 7 *De usuris et pignoribus*; n. 8, cols. 545-546.

- gratis datum. Idem dico si, nullo adhuc impenso servitio, receperunt donum a monasterio, dum tamen semper sit recta intentio, et studeant fideliter respondere in servitio competenti; ne, alias, bona pauperum consumere videantur. Idem dico*
- 10 *de illis qui emunt, nisi sit talis venditio in fraudem usurarum; quod praesumitur ex circumstantiis positis supra.²⁰ Et etiam colligetur praesumptio ex aetate et sanitate, ex quibus potest haberi praesumptio utrum multum vel parum debeat vivere. Tamen de his circumstantiis in iudicio animae serva quod dixi supra,²¹ caute tamen et discrete, ne decipiaris pro posse. Si tamen in tali*
- 15 *venditione monasterium esset enormiter vel manifeste deceptum, licet fuerit pura venditio et recta intentio, nec fuerit dolus adhibitus, et ideo excusetur ab usura, tamen debet removere deceptionem vel supplendo iustum pretium vel restituendo rem, pretio, quod numeravit, sibi reddito.*

Ramón de Penyafort pone en cuestión dos casos diferentes: en uno la Iglesia cede gratuitamente un usufructo vitalicio o violario a un particular por razón de un servicio prestado o a prestar; en el segundo, el usufructo vitalicio o violario es objeto de un contrato de compraventa.

¿Pueden ser objeto de un contrato de compraventa lícito los frutos de un bien inmueble y ser objeto de disfrute durante la vida del comprador? Ramón de Penyafort responde afirmativamente, siempre y cuando tal contrato no se haga «in fraudem usurarum»; es decir, hay presunción de que tras tal contrato de venta hay usura paliada, si las circunstancias así lo indican: 1) el precio pagado es demasiado bajo en relación al total de las rentas a percibir; 2) el comprador es un usurero manifiesto. Pero tal presunción también existirá si, teniendo presente la edad y el estado de salud del comprador y hecho, por consiguiente, el cálculo sobre la duración probable de su vida, se podrá saber aproximadamente el valor total de las rentas a percibir. En este caso, es decir, si el precio es o no demasiado bajo en relación a las rentas, se podrá juzgar si el contrato es o no lícito.

El contrato examinado por Ramón de Penyafort es: 1) el de la compraventa de unos frutos o unas rentas en especie, cuyo origen está en un bien inmueble, que queda en manos del acreedor («*contratus praedialis*»); 2) tales frutos o rentas existen en el momento de formalizar tal contrato («*census antiquus*»). Desde el punto de vista del Derecho («*ex forma*», «*ex iure*») es una compraventa (hay «*merx*» y «*pretium*») y no enmascara un préstamo. Su licitud, por consiguiente, queda

20. «*Ex eo quod modicum est pretium respectu valoris rei; item ex eo quod aliquid persolvitur ultra summam receptam, puta fuit vendita pro centum et est in pacto quod, cum rescinditur venditio, reddantur centum viginti; item ex eo quod emptor consuevit exercere usuras*», *Ib.*, 7, 7, 6, col. 543-544.

21. «*Si autem ille, qui talem poenam apposuit, consuevit esse usurarius, praesumitur quod in fraudem adiecerit poenam. Est etiam praesumptio quod sit usura si per singulos menses vel annos dicatur committi; et idem in similibus, quae ab usurariis solent specialiter exerceri. Talia enim inducunt praesumptionem, prima facie, quod sit usura*», *Ib.*, 7, 7, 5, col. 543.

condicionada a la observación de las normas que regulan el justo precio: hay justo precio, si el precio pagado es equivalente, dentro de los límites de la *laesio enormis*, al valor total de las rentas a percibir, durante la vida del comprador.²² En caso contrario («si in tali venditione monasterium esset enormiter vel manifeste deceptum») el vendedor estará obligado a pagar la diferencia hasta el justo precio; o bien deberá aceptar la rescisión del contrato devolviendo los frutos o rentas y recibiendo el precio pagado. En conclusión, dada la imposibilidad de estimar con precisión el montante total de las rentas a percibir por el comprador en el momento de la formalización del contrato, se tendrá presente la edad y el estado de salud del comprador, por tanto la probable duración de su vida, para tal cálculo y para la fijación consiguiente del precio.²³

Si Ramón de Penyafort era favorable a la licitud del contrato de venta de rentas vitalicias, pero limitando su opinión a las rentas o frutos provenientes de un bien inmueble, sin referirse a las pecuniarias, el siguiente canonista, cuya opinión sobre un contrato afín se convirtió en *auctoritas* para los contrarios a la licitud del tal

22. Todo precio que no sobrepase el precio considerado justo en más de la mitad («dimidia iusti pretii») o que no sea inferior al precio considerado justo en más de su mitad, está dentro de los límites del precio justo; es, por consiguiente, el precio justo. El contrato, pues, en que tal precio se establezca, es lícito y válido. Sólo en el caso de que se sobrepase la «dimidia iusti pretii», por exceso o por defecto, se pone remedio con la «laesio enormis», ya anulando el contrato ya restableciendo el justo precio. Cf. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, págs. 26-27.

23. Tiene cierto interés tener presente la glosa sobre un pasaje de la *Summa* de Ramón de Penyafort, debida a Guillermo de Rennes en una fecha cercana a 1250: «Quid de illis qui a communitatibus civitatum vel monasteriorum emunt certos redditus, videlicet certos modios annuos ad vitam suam, numquid est usura? Non est usura ex forma contractus. Cum tamen huiusmodi redditus annuus personalis sit, sive bursalis, non praedialis, credo, licet quidam legistae contrarium dicant, quod illicitus est contractus: tum quia venditor potest desiderare mortem emptoris, ut sic liberatus esset; tum quia nullum est emptoris periculum de sterilitate terrae aut tempestatibus, quae solent eosdem fructus iam paratos ad messem aliquando destruere, quod periculum emptores praediorum sustinent aliquando intantum, quod etiam expensas laborum aliquibus annis amittunt», RAYMUNDUS DE PENNAFORTE, *Summa de poenitentia et matrimonio cum glossis Iohannis de Friburgo*, Romae 1603 (a pesar de la atribución de las glosas en esta edición a Juan de Friburgo, pertenecen en realidad a Guillermo de Rennes, cf. A. TEETAERT, *La «Summa de poenitentia» de S. Raymond de Pennafort*, en «Ephemerides Theologicae Lovanienses», 5 (1928), págs. 49-72). Las rentas a las que se refiere Guillermo de Rennes son las rentas en especie que el acreedor recibe directamente del vendedor, es decir, del propietario de una tierra, y no de esa misma. En este sentido hay que entender la expresión *personalis sive bursalis, non praedialis*. A causa de la falta de riesgo por parte del acreedor y porque el vendedor podría desear la muerte del comprador (es decir, por motivos morales, no jurídicos), tal contrato, si bien no es usura «ex forma», es ilícito. El interés del comentario de Guillermo de Rennes radica, por una parte, en que nos muestra un paso adelante en la evolución del contrato de venta de rentas: un primer momento sería la venta de rentas en frutos o en especie percibidas directamente del bien inmueble, en manos ahora del comprador (*redditus praedialis*, según el caso planteado por Ramón de Penyafort); el segundo sería la venta de rentas en frutos de un bien inmueble que el propietario se obliga a pagar directamente (*redditus bursalis*, según el caso de la glosa). Por otra parte, el interés de la glosa está en la terminología que hará fortuna en los autores posteriores: *praedialis, bursalis, personalis*, aunque con un sentido diferente. Inocencio IV utilizará «*redditus personalis*» en el sentido de las rentas pagadas por un vendedor que obliga su persona como garantía (véase la pag. 23). Enrique de Gante entenderá la expresión «*redditus personalis sive bursalis*» como las rentas nuevas, o constituidas en el momento de la formalización del contrato, y pecuniarias (véase la pag. 29, lín. 140-141).

contrato, fue Godofredo de Trani, autor de una *Summa in titulos Decretalium* (1241-1243), usada en adelante como compendio de Derecho Canónico:²⁴

Quid de quibusdam qui dant pecuniam ecclesiis et ab eis recipiunt certas possessiones tenendas toto tempore vitae suae, quibus utantur et fruuntur in vita sua, et post mortem ipsorum ad ecclesias redeant, pecunia apud ecclesiam remanente, numquid licitus est contractus?

- 5 *Videtur quod sic, propter conditionis incertum... et dubium mortalitatis eventum. Nam et aliter propter dubium excusatur usura, ut infra eodem titulo c. In civitate²⁵ et c. Naviganti.²⁶ Sed puto contrarium, eo quod diu homines sperant vivere, et sic taliter contrahentes credunt se amplius percepturos de possessionum proventibus, quam sit pecunia quam dederunt. Et sicut in principio dictum est, sola spe contrahitur vitium usurarum.*

Godofredo de Trani enjuicia un contrato que difiere del contrato de compraventa de rentas descrito por Ramón de Penyafort. Con todo, dado que tiene «in mentes», como se deduce del contexto («videtur quod sic», etc.), la opinión favorable de Ramón de Penyafort, podemos afirmar que la solución aportada debe extenderse al contrato de compraventa de rentas vitalicias en cuanto equivalente, cosa que, por otra parte, hicieron sus seguidores.

Godofredo de Trani plantea la siguiente operación: A entrega a B un capital no reembolsable y recibe de éste un bien inmueble («certas possessiones»), del que podrá obtener una cierta cantidad de rentas mientras viva. Cuando B muera, el bien inmueble volverá a manos de A.

Frente a la opinión de algunos (Ramón de Penyafort) que justificaban su licitud a causa de la duda sobre la duración de la vida humana, lo cual hacía que no pudiera saberse el montante de las rentas a obtener, Godofredo afirma que se trata de un contrato ilícito porque los hombres esperan vivir largo tiempo y, por consiguiente, esperan percibir de los bienes inmuebles a ellos concedidos una cantidad de rentas superior al capital pagado y la usura «contrahitur sola spe».²⁷ Cabe deducir, por consiguiente, que Godofredo veía, bajo el ropaje de una aparente compra de usufructos o de rentas fructuarias, un préstamo («mutuum») con la esperanza de lucro; es decir, se trataba de un contrato «in fraudem usurarum».

24. GODOFREDUS TRANENSIS, *Summa in titulos Decretalium*, Venetiis 1564: *De usuris*, n. 30, fol. 444^a.

25. Véase el contenido de la decretal en la pág. 13.

26. Véase el contenido de la decretal en la pág. 14. ,n.15.

27. Para Godofredo de Trani, a pesar de que «usura non committitur nisi in contractu mutui... mutuum autem contrahitur in his rebus que consistunt in numero, pondere et mensura», sin embargo la usura se comete también siempre que en un contrato se recibe «ultra sortem», aun cuando lo recibido sea el uso de un caballo o de una tierra. Cf. GODOFREDUS TRANENSIS, *Summa in titulos*, cit. en la nota 24, col. 438^b.

4. LA DISTINCION ENTRE RENTAS ANTIGUAS Y NUEVAS: INOCENCIO IV

Ramón de Penyafort y Godofredo de Trani habían limitado su opinión a un contrato de compraventa (o a un contrato equivalente, en el caso de Godofredo) de rentas vitalicias en frutos o *fructuarias*. En adelante, la atención de juristas y teólogos se centrará sobre todo en las rentas en dinero o *pecuniarias*, lo cual indica que este contrato iba imponiéndose en perjuicio del primero. Fue Inocencio IV (papa 1243-1254) quien jugó en ello un papel principal. Sus precisiones sobre el contrato de compraventa de rentas fueron significativas, aunque no decisivas, para liberar tal contrato de la sospecha de ilicitud. De ahí que, como se verá, fue seguido por los que eran favorables, sin cortapisas, a la licitud de tal contrato y también por los que lo admitían en ciertos casos y con ciertas condiciones. En sus *Commentaria in quinque Decretalium libros*, con ocasión de su comentario a la decretal *In civitate*, añade una glosa sobre la licitud del contrato de compraventa de rentas:²⁸

5 *Ex hac decretali satis innuitur quod si aliquis pro certa pecuniae quantitate emeret aliquem redditum grani, vel vini, vel alium consimile perpetuo, scilicet sibi et suis haeredibus dandum a venditore et suis haeredibus, vel ad certum tempus, vel ad tempus vitae alicuius, quod licitus est huiusmodi contractus, dummodo redditus annuus communi aestimatione non excedat redditum quem haberet, vel habere posset, si terram de tanta pecunia emisset. Et si excedat communiter, non est licitus contractus...*

10 *Quidam tamen dicunt quod, quando in perpetuum emit, quod nunquam potest esse illicitus contractus, quantumcumque sit magnus redditus respectu pretii, quia licet contrahentibus se decipere...*

15 *Alias videtur, et forte melius, quod si aliquis emit redditum constitutum ante contractum vel actionem venditam, sive constitutus fuerit in re, puta in domo vel possessione vel alias huiusmodi, sive in persona, puta vel liberi vel rustici, vel actio vel nomen. Item, sive certus sit redditus, puta quia reddit X; sive incertus, puta quia reddit quartam fructuum, qui percipiuntur de aliqua domo vel de operibus alicuius personae. Item, sive sit perpetuus contractus, puta quia extenditur ad haeredes utriusque contrahentium; sive sit ad vitam hominis, sive sit ad certum tempus, puta usque ad V annos. Item, non refert si redditus sit in pecunia, sive in aliis rebus, sive in facto, nam semper in omnibus*
20 *praemissis reputant contractus legitimos, alias licitos, quia ibi est purus et licitus contractus venditionis. Nam ibi est pretium, scilicet certa pecuniae*

28. INNOCENTIUS IV, *In quinque Decretalium libros commentaria*, Venetiis 1570: *In quintum*, super c. *In civitate*, *Ex forma*, fol. 307^r.

quantitas; item, ibi est merx, scilicet certus redditus, vel canon, vel annona... vel actio...

25 *Sed in hiis videtur esse contrarium quod dicit haec decretalis, quia non est dubium quod usque ad aliud tempus saltem longum plus percipiet de redditu quam sit pretium, et in actione constat, quia plus est in nomine, quam sit pretium quod dedit.*

30 *Licet certum sit quod usque ad XX annos, vel quinquaginta, vel ulteriores plus accipit de redditu quam sit pretium quod dat, tamen haec certitudo non facit illicitum contractum venditionis, cum hoc etiam sit in venditione alicuius possessionis, ubi certum est secundum inferiores causas, quod plus accipitur de fructibus eius, quam sit pretium quod pro ea datur, et sine expensis vel labore dando eam ad affectum certum vel emphyteosim. Hic enim tantum reprehenditur, quando carius vendit mercem propter terminum quem dat prolixum emptori*
 35 *ad solvendum pecuniam, vel quia pro minori emit mercem, quia statim dat pecuniam, et pro prolixius tempus expectat mercem, quae penitus sunt illicita, quia hic solummodo vendit tempus pro illa pecunia, quae verum et iustum pretium excedit, quod ex eo apparet, quia si utraque parata essent, pretium et merces, pro minori fieret. Et in casu nostro omnia sunt praesentia, nec venditur*
 40 *tempus, quia res ipsae de quibus diximus, scilicet redditus vel actio tantum valebit, vel ad minus creditur valere subsequentibus temporibus, quantum modo valet, vel ad minus est dubium. Et hoc sufficit ad hoc ut contractus sit licitus, ut hic.*

45 *Idem intelligunt quidam et si redditus vel nomen de novo propter hoc constituitur in rebus vel personis aliis a contrahentibus, puta quia dicit emptor: Tu constitues tales redditus in tali possessione, vel servo, vel facies quod talis confitebitur se debere tibi mille usque ad annum, et ego de illis mille vel magis de actione pro illis mille competente dabo tibi quingenta. Nam dicunt omnes*
 50 *contractus istos licitos, quia non est hic mutuum, sed emptio. Item, multi casus possunt inveniri, quod iste emptor amitteret in hoc contractu, puta si inops fieret. Sed bene consulendum est omnibus fidelibus quod a huiusmodi contractibus abstineant, scilicet quod de novo propter hoc constitutum redditum vel actionem emant.*

55 *Istud autem penitus videtur illicitum: quod ipse idem qui dicitur venditor in se constituat redditum vel actionem, quo se obligat ad plus dandum, vel in pecunia, vel in specie, quam accepit.*

Inocencio IV fue el primer autor que trató del contrato de compraventa de rentas comentando la decretal *In civitate*, dada la afinidad, como ya se ha dicho, entre el contrato de compraventa «ad tempus» y el contrato de compraventa de rentas vitalicias.

El papa Alejandro III había dicho en la decretal *In civitate*²⁹ que el contrato de compraventa con pago diferido (el comprador pagará algo más que el precio corriente en un plazo determinado) no era usurario *ex forma*, es decir, por la naturaleza del contrato, y que el vendedor no pecaba a menos que hubiera duda razonable sobre si la mercancía valdría más en el momento de pagarla. Es decir, la duda sobre el valor futuro de la mercancía liberaba al contrato de usura. Inocencio IV en su comentario precisó que tal contrato no era usurario *ex forma* porque era una compraventa y no un préstamo o «mutuum»; pero el vendedor podía ser acusado de usura «ex intentione» si, creyendo que el precio futuro no sobrepasaría el precio pactado, vendía la mercancía por este precio y también si situaba la causa del aumento de precio en el aplazamiento del pago («propter prorogationem temporis»).³⁰

Su glosa a la voz *ex forma* de la decretal versa sobre el contrato paralelo de compraventa de rentas vitalicias. Esta glosa contiene, por primera vez, una tipología amplia de rentas objeto del contrato de compraventa: a) por su origen: preexistentes y nuevas; b) por la fuente de donde provienen: reales y personales; c) por la cantidad de renta comprada: ciertas e inciertas; d) por su duración: perpetuas, temporales y vitalicias; e) por la naturaleza de las prestaciones: pecuniarias, fructuarias y consistentes en un servicio.³¹

El punto de partida de su reflexión es la distinción entre las rentas existentes en el momento de la formalización del contrato («si aliquis emit redditum constitutum ante contractum vel actionem venditam»), es decir, las rentas antiguas («census antiquus») y las rentas nuevas («si redditus vel nomen de novo propter hoc constituitur»), es decir, las constituidas por primera vez por los contratantes en el momento de formalizar el contrato de compraventa. Para Inocencio IV el contrato de compraventa de rentas antiguas es lícito y las rentas pueden ser de cualquier naturaleza: reales y personales, ciertas e inciertas, perpetuas y temporales y/o vitalicias, pecuniarias y fructuarias. Lo que en verdad cuenta es la existencia en concreto de la renta («nam semper in omnibus praemissis reputant contractus legitimos, alias licitos»).³² Considera, por una parte, la renta totalmente desvinculada del bien inmueble sobre el cual ella grava y que es así como es objeto de comercio; pero, por otra, presume que tal renta proviene de una precedente relación jurídica. Dado, por consiguiente, que existe la mercancía (las rentas) y el precio (el

29. Véase el texto de la decretal en la pág. 13.

30. «Huiusmodi contractus non potest censeri usurarius ex forma, quia venditio est et non mutuum et in mutuo tantum intervenit usura. Vel non potest iudicari usurarius ex forma, quia qui hunc contractum fecit, semper dicere potest: Potuit plus minusve valere. Si tamen credat quod minus esset valiturum, ex intentione est usurarius. Item, si plus vel minus posset valere, si tamen statim volebat vendere communi pretio et propter prorogationem temporis vendidit catus, intentione est usurarius», INNOCENTIUS IV, *In quinque Decretalium*, cit. en la nota 28, fol. 307^r.

31. Véase el texto en la pág. 19, lín. 11-23.

32. Véase el texto en las págs. 19-20, lín. 18-23.

capital entregado), no se da el préstamo («mutuum») y sí la compraventa.³³

Ante la objeción de que, después de un tiempo, el valor de las rentas superará en mucho el precio y, por consiguiente, se dará lo contrario de lo que exige la decretal *In civitate* para la justificación del contrato en los casos paralelos («Licet autem contractus huiusmodi ex tali forma non possit censeri usurarius, nihilominus tamen venditores peccatum incurrunt, nisi dubium sit merces illa plus minusve solutionis tempore valituros»), Inocencio IV responde que no por ello el contrato es ilícito, dado que lo mismo sucede en el caso de la compra de una tierra: con el paso del tiempo, a causa del valor total de los frutos obtenidos, su precio será rebasado en mucho. En la decretal se condena a quien por una simple dilación del tiempo vende más cara la mercancía («hic solummodo vendit tempus pro illa pecunia»). En el contrato de compraventa de rentas el valor actual de éstas es igual al valor que tendrán en el futuro. No hay, pues, diferencia entre el valor futuro y el actual de las rentas, es decir, no hay diferencia entre los respectivos precios. Por consiguiente, no se puede hablar de venta del tiempo como en el préstamo a usura («in casu nostro omnia sunt presentia, nec venditur tempus»).³⁴ El criterio, pues, para determinar el justo precio de la renta, perpetua o vitalicia, será el que, como en toda compraventa, establezca la *communis aestimatio*, que no es la *adaequatio* del precio al valor de las rentas en su conjunto, ya que sería inaplicable en el caso de las rentas perpetuas. El contrato, por tanto, es justo, a pesar de que el comprador reciba tantas rentas que su valor total superen en mucho el precio pagado. No cabe, por consiguiente, ninguna rectificación sucesiva del precio o la rescisión del contrato, como decía Ramón de Penyafort para las rentas vitalicias.

¿Puede constituirse una renta perpetua o vitalicia, en dinero o en frutos, objeto, en cuanto prestación, de un contrato de compraventa y garantizarse su percepción con un bien inmueble o el trabajo de un siervo? Más aún: ¿puede constituirse una renta vitalicia, en dinero o en especie, y venderse sin que el vendedor tenga siquiera un patrimonio que garantice su percepción? Es decir, en el primer caso el objeto del contrato de compraventa de rentas vitalicias no existe ni surge de un bien inmueble, sino que se crea en este momento («redditus vel nomen de novo potest hoc constituitur»), pero grava y se vincula, y por ello queda garantizado, sobre un bien del patrimonio del vendedor («tu constitues tales redditus in tali possessione vel servo»).³⁵ Si la renta antigua («redditus antiquus»), es decir, la preexistente al

33. Cf. I. SOFFIETTI, *La rendita vitalizia*, cit. en la nota 10, pág. 152.

34. Véase el texto en la pág. 20, lín. 39-43.

35. Algunos consideran que en el caso de que esta renta nueva esté vinculada, y por ello garantizada, a la actividad de un sujeto distinto del vendedor, la actividad de un esclavo, tal renta es personal y no real. Creemos que Inocencio IV, con la expresión «in tali possessione vel servo», considera cualitativamente iguales un bien inmueble y un esclavo, es decir, los dos son parte de su patrimonio y, por ello, son bienes exclusivamente económicos. Cf. I. SOFFIETTI, *La rendita vitalizia*, cit. en la nota 10, págs. 155-156.

contrato de compraventa, sigue las vicisitudes de la cosa de la cual *surge*, llamada por ello real, por lo cual el comprador siempre está garantizado, la renta nueva («redditus novus»), *vinculada* a un bien concreto del patrimonio del vendedor (un bien inmueble, un esclavo, etc.), puede peligrar, dado que la garantía, a pesar de existir, puede venir a menos, ya que el patrimonio del vendedor o deudor, comprendiendo en él el trabajo de los siervos, está sujeto a las vicisitudes de la fortuna humana. De ahí la reserva de Inocencio IV hacia tales contratos: mejor es abstenerse de ellos («bene consulendum est omnibus fidelibus quod a huiusmodi contractus absteineant»). Cabe también pensar que Inocencio IV sospechase que tal contrato pudiera ocultar un préstamo a usura («in fraudem usurarum»).³⁶

Inocencio IV, además, fue el primer autor en enjuiciar el contrato de compraventa de rentas en dinero o en especie en que éstas no están constituidas sobre un bien inmueble, sino que son debidas por el vendedor *personalmente*, es decir, sin que éste posea siquiera un patrimonio sobre el cual la renta esté garantizada («rentas personales»). Tal contrato, afirma Inocencio IV, es ilícito («istud autem penitus videtur illicitum»). No cabe duda que Inocencio IV no veía diferencia alguna entre tal contrato y el préstamo («mutuum»): capital, intereses y responsabilidad exclusivamente personal del deudor. Pero cabe pensar además que su oposición a la renta personal, es decir, a la posibilidad de percibirla sobre el *trabajo humano* del vendedor, se basase en que el Derecho Romano impedía la ejecución sobre la persona y, a causa de esto, la reducción de un hombre al estado de servidumbre.³⁷

Podemos resumir así el pensamiento de Inocencio IV: 1) El contrato de compraventa de rentas existentes en el momento de la formalización del contrato de venta («census antiquus») es siempre lícito, cualquiera que sea la naturaleza de las rentas (en frutos o en dinero, reales o personales, ciertas o inciertas, perpetuas o temporales y vitalicias). 2) En el caso del contrato de compraventa de rentas constituidas en el momento de la formalización del contrato («census de novo constitutus») mejor es abstenerse. 3) El contrato de compraventa de rentas constituidas sobre la persona del vendedor («census personalis») es siempre ilícito. 4) El precio justo de las rentas, en

36. Véase el texto en la pág. 20, lín. 44-53. Todos los autores contrarios al contrato de venta de rentas nuevas citan y hacen suyo el consejo dado por Inocencio IV por la sospecha de ser hecho «in fraudem usurarum», es decir, para ocultar un préstamo usurario. Este es el caso de Ramón Saera en sus *Allegationes* (véase el texto en la pág. 70, lín. 172-175). Los autores favorables a la venta de rentas nuevas o silenciarán el consejo dado por Inocencio IV, o bien precizarán su grado de obligatoriedad: «Et loquendo cum omni reverentia, licet bonum esset hoc consilium observare, sicut et illud: Vende omnia que habes et da pauperibus (*Math.* 19, 21), tamen non est de necessitate salutis, nec facere contrarium est peccatum», *Pulchriores allegationes super contractibus censualium*, ms. 42 de la Biblioteca del Monestir de Sant Cugat del Vallès, Barcelona, ACA, fol. 43^{va}.

37. Véase el texto en la pág. 20, lín. 54-56. En pleno siglo XIV, cuando se pretendía justificar la licitud de las rentas personales, se hará partiendo de la licitud de la constitución de una renta sobre el trabajo de un siervo: Si es lícito constituir una renta sobre el trabajo de un siervo, como sobre el de un buey o de un asno, un hombre libre puede obligar los frutos de su propio trabajo. Cf. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, pág. 24.

el caso del «census antiquus», es el que fije la «communis aestimatio».³⁸

5. ILICITUD DEL CONTRATO DE VENTA DE RENTAS PECUNIARIAS: ENRIQUE DE GANTE

En 1276 Enrique de Gante, maestro de la facultad de Teología de París, tuvo su primera disputa solemne *de quolibet*.³⁹ De entre las cuestiones, a las que tuvo que responder, sobresalen las de orden práctico referidas a la práctica del comercio, una de las cuales afectaba al contrato de compraventa de rentas vitalicias: *Utrum liceat emere redditus ad vitam*. Su intervención, como puede verse por las réplicas que recibió, causó gran conmoción⁴⁰ y tuvo, como consecuencia, un doble efecto.

Hasta este momento el juicio ético sobre tal contrato había estado en manos, casi exclusivamente, de juristas que hacían uso de argumentos sacados del Derecho Canónico y Romano. Sus precisiones habían sido determinantes para individualizar esta institución. Era una *emptio-venditio* y, por ello, era regulada por las normas que regulan la compraventa; pero era, además, una compraventa de *redditus*, es decir, se trataba de una venta distinta de las demás ventas y requería una reflexión aparte. Por otra parte, en su casuística se habían examinado las diversas modalidades en que las rentas vitalicias se presentaban: rentas ya existentes («*redditus antiqui*»), rentas de nueva creación («*redditus novi*»), rentas en frutos («*praediales*») y en dinero («*pecuniariae*»); vinculadas a un bien inmueble («*reales*»), y garantizadas sólo por la persona o el trabajo del vendedor («*personales*»); perpetuas, a tiempo determinado y vitalicias. A partir de Enrique de Gante, la discusión pasó del campo jurídico al campo moral. La argumentación jurídica, en adelante, pasó a un segundo orden.

38. La opinión de Enrique de Susa (1231), cardenal de Ostia, por ello llamado *Hostiensis* u *Ostiensis*, fue otra de las *auctoritates* aportadas por los autores bajomedievales. La historiografía ha considerado que su reflexión sobre el contrato de compraventa de rentas significó un avance con relación a Inocencio IV (cf. F. VERAJA, *Le origini della disputa*, cit. en la nota 10, págs. 43-47; I. SOFFIETTI, *La rendita vitalizia*, cit. en la nota 10, págs. 162-165). En la *Summa Aurea* (1253) se refiere a los «*redditus praediales*», es decir, a la venta de usufructos provenientes de una tierra, venta a la que se refirió Ramón de Penyafort, y así lo entendió, por ejemplo, Ramón Saera en sus *Allegationes* (véase el texto en la pág. 70, lín. 159-163, y la nota 27). En sus *Commentaria in quinque Decretalium libros* (1270), comentando, como Inocencio IV, la decretal *In civitate*, en la glosa sobre la voz *usuvarum*, se refiere también a la venta de «*redditus bursalis*», es decir, las rentas pecuniarias y reales, esto es, cuyo origen está en el patrimonio del vendedor («*redditus alicuius castri*»), es decir, los «*redditus antiqui*» descritos por Inocencio IV (véase el texto en la pág. 63, y la nota 4). Ramón Saera nada dice de esta segunda opinión, quizás porque pensó que no le favorecía.

39. Cf. P. GLORIEUX, *La littérature quodlibetique de 1260 à 1320*, Bibliothèque Thomiste V, Le Saulchoir Kain, Revue des Sciences Philosophiques et Théologiques 1925, págs. 11-95; Id., *La littérature quodlibetique*, II, Bibliothèque Thomiste XXI, Paris, Librairie Philosophique J. Vrin 1935, págs. 9-50; Id., *L'enseignement au Moyen Age. Techniques et méthodes en usage à la Faculté Théologique de Paris au XIII^e siècle*, en «Archives d'Histoire Doctrinale et Litterature du Moyen Age», 35 (1968), págs. 128-134.

40. Cf. F. VERAJA, *Le origini della controversia*, cit. en la nota 10, págs. 62 y sigs.

Con todo, la construcción jurídica anterior siguió influyendo. Ningún autor, en adelante, jurista o moralista, a pesar de prentederlo, argumentará exclusivamente desde el derecho o desde la moral. El jurista, partiendo de argumentos jurídicos, no podrá menos que caer en el campo de la moral. El moralista, por su parte, hará uso, en mayor o menor grado, de las precisiones hechas por los juristas.⁴¹

El segundo efecto que tuvo la intervención quodlibetal de Enrique de Gante fue dividir a los autores posteriores en contrarios y favorables a sus tesis. Los favorables partirán, en su oposición a la licitud del contrato de compraventa de rentas, del argumento principal aducido por Enrique de Gante en la discusión de 1276. Los contrarios harán otro tanto para rebatirlo y, partiendo de ello, avanzar más o menos en la defensa de la licitud de tal contrato.⁴²

El texto de la intervención de Enrique de Gante, de gran importancia para el futuro de la discusión sobre el contrato de compra de rentas vitalicias, es el siguiente:⁴³

5 *Sequuntur quaestiones pertinentes ad mercatores. Et proponebantur quaedam pertinentia ad modum mercandum, quaedam vero pertinentia ad tempus mercandi. De primo proponebantur duo: Primum, utrum liceat emere redditus ad vitam. Secundum, utrum emere vilius, et in continenti vendere carius, sit peccatum.*

10 *Circa primum arguebatur quod non licet emere certos redditus ad vitam pro pretio statim dato. Ubicumque datur minus sub spe recipiendi maius, usura est. Haec est enim natura contractus usurarii. Talis enim contractus est huiusmodi. Ergo est usurarius. Ergo non licet omnino, quia omnis usura illicita est.*

Contra, ut dixit opponens, hoc consulunt religiosi viri, qui supponuntur esse peritiores, religiosis foeminis, ut beguinis, quod non facerent nisi licitum esset. Ergo, etc.

15 *Hic oportet primo videre naturam usurae: in quo consistit, ut ex hoc videtatur si aliquid eius in isto contractu inveniatur. Est igitur intelligendum*

41. Cf. I. SOFFIETTI, *La rendita vitalizia*, cit. en la nota 10, pág. 175.

42. Enrique de Gante intervino en las disputas *de quolibet* otras veces para referirse al contrato de compraventas de rentas, dada la oposición que provocó. En 1277, en su segundo *quodlibet, quaestio* 15, planteará la siguiente pregunta: «Utrum liceat vendere redditus». En 1278, en su tercer *quodlibet, quaestio* 28, se referirá al contrato de rentas de manera indirecta. En 1284 intervendrá otra vez respondiendo a la pregunta: «Utrum liceat emere redditus perpetuos», en su octavo *quodlibet, quaestio* 24. Por último, el año 1288, volverá a tratar, en su duodécimo *quodlibet, quaestio* 21, del contrato de compraventa de rentas vitalicias respondiendo a la pregunta: «Utrum liceat alicui dare Ecclesiae cuiquam certam summam pecuniae ad emendum terras ad opus illius ecclesiae, ut detur ei certa pecuniae summa ad vitam?». Cf. F. VERAJA, *Le origini della controversia*, cit. en la nota 10, págs. 62-68, 74-81, 106-111 y 125-131.

43. HENRICUS A GANDAVO, *Quodlibeta*, Parisiis 1519: *Quodl.* I, q. 39, vol. I, fol. 25^r-26^r.

- ad hoc quod usura graeco nomine Tocos appellatur. Sub quo nomine Philosophus in primo Politicae annumerat eam inter species pecuniativae translativae. Determinat enim ibi quod est quaedam pecuniativa proprie dicta, quae est pars oeconomicae. Alia vero est pecuniativa translativa, quae non est pars oeconomicae.⁴⁴ Prima pecuniativa est acquisitiva pecuniarum de rebus naturalibus vel de operibus artis factis circa res naturales, ut de vino, blado et huiusmodi; vel de opere fabrili factis ex ferro, vel carpentarii factis ex ligno, cuius proprietas est quod non est ad infinitam pecuniam, sed solum ad quantam indiget dispensator ad bene disponendam domum. Secunda pecuniativa est illa quae dicitur campsonia, et est acquisitiva pecuniarum de pecunia, contra naturam et inventionem pecuniae. Non enim inventa est pecunia ad eius multiplicationem sed ad faciendum per ipsam aliarum rerum commutationem ad vitam necessariorum. Et talis campsoniae, ut ibidem dicit Philosophus, una species est Tocos, hoc est usura. Cuius opus determinans, dicit, quod seipsam facit amplius: de nummis scilicet paucioribus per mutationem concessis recipiendo plures, quasi nummi ipsi quosdam nummos alios generassent apud illum cui mutuati sunt, ut reddantur cum suo faetu. Unde usura hoc nomine Tocos vocatur apud graecos. Tocos enim graece idem est quod partus latine, quia in rebus naturalibus parta, hoc est generata, similia sunt in forma et specie suis generantibus. Et ideo per Tocos quasi simile nummissima generatur ex simili, cum usurarius accipit nummos plures pro paucioribus. Quod maxime est contra naturam nummi. Ideo dicit Philosophus quod maxime praeter naturam est ista acquisitio pecuniarum.⁴⁵ Hoc dixerim, quia non (ut quidam credunt, maxime Iudaei) usura peccatum est et iniquitas ex solo iure positivo; immo est iniquitas ex lege naturae, quam tractaverunt Philosophi, quia, ut dicit Tullius libro tertio De officiis, aliter leges positivae, aliter philosophi tolerant astutias; leges quatenus manutenere non possunt, philosophi quatenus ratione et intellegentia.⁴⁶ Unde de usura, quod sit peccatum et iniquitas, ex lege positiva non habemus, nisi quia sic est.
- 45 Sed quare sic est, hoc ratione ex lege naturae debemus investigare. Quod ut investigare possimus, notandum quod secundum Philosophum in quinto Ethicorum, iustitiae quaedam est pars distributiva, quaedam commutativa.⁴⁷ Commutativa est illa quae pertinet ad nostrum propositum, cuius natura est (ut determinat ibi dictus Philosophus), quod fiat per eandem dignitatem et quantitatem pretii rei datae et receptae, ut qui plus dedit de labore in cultura vineae, aliis eisdem existentibus, plus accipiat a patrefamilias in mercede; et qui minus, minus. Et hoc iuxta aequitatem proportionis arithmeticae.

44. ARISTOTELES, *Politica*, I, 8, 1256b-13-15.

45. *Ib.*, I, 10, 1259a4-b5.

46. CICERO, *De officiis*, I, 10.

Circa autem res quae commutantur, sciendum quod quaedam sunt talis
 naturae quod in eis differunt substantia rei et usus eius, ita quod sub alio
 50 pretio potest cadere substantia, sub alio usus, et separatim mutuari, ut
 videlicet homo commutet pro pretio suo substantiam rei transferendo in alterum
 proprietatem eius, retento penes se ad tempus solo usu; vel ut commutet usum
 pro pretio suo, retenta substantia et proprietate in re; vel ut commutet rem pro
 suo pretio utroque modo, cuius modi sunt domus, agri et huiusmodi. Quaedam
 55 vero sunt talis naturae quod in eis sunt indifferentia usus rei et substantia
 eius, ita quod non cadit sub alio pretio usus et sub alio substantia, nec potest
 unum illorum commutari neque transferri sine alio, ut sunt illa quorum usus
 est perfecta consumptio aut alienatio substantiae rei, sicut contingit in pane et
 vino. Non enim est alius usus proprius panis quam consumptio substantiae eius
 60 per comestionem, et ita accommodans vel commutans alteri panem pro pretio,
 simul transfert in eum substantiam panis et usum eius. Pecunia autem
 nummorum de modo talium rerum est, quia nummus secundum Philosophum
 non est nisi pretium inventum propter necessariam commutationem rerum
 permutabilem.⁴⁸ Indigens enim calceis non semper habet aliam rem quam pro
 65 eis possit commutare, et si haberet ovem commutandam pro calceis, non semper
 est aequalis valor ovis et calceorum, propter quod nummus est inventus ad
 aequandum commutationes et in pretium commutari et hoc non per usus
 aliquem alium a substantia eius, sed per translationem. Et ita per consumptio-
 nem substantiae eius, ut sic in pecunia nullo modo sub alio pretio possit cadere
 70 substantia et sub alio usus eius. Et ideo dicit Philosophus quod nummismata
 factum est translationis gratia, ut non possit transferri usus sine substantia
 eius, nec e converso.⁴⁹ Dico de usu ad quem est per se, qui est translatio.
 Philosophus enim distinguit duplicem rei usum: unum ad quem est per se,
 alium ad quem est per accidens, ut sotular ad calceandum est per se, et ad
 75 hauriendum aquam potest esse per accidens.⁵⁰ Sic nummi usus per se est
 translatio sua, per accidens autem usus eius potest esse pompa et apparientia.
 Et ideo ad talem usum potest aliquis alteri locare pecuniam numeratam in
 sacco pro pretio et pecuniam integram reservare. Quod nullo modo convenit in
 usu eius proprio, quoniam talis est natura locationis ubi pro locatione aliquid
 80 potest iuste recipi cum substantia rei, quod aliquis sit fructus proveniens
 conducenti ex usu rei, qui differt ab eius substantia, quam recipere posset ex
 substantia rei ipse locans, quod nullo modo contingit in nummis, propter quod
 pro nummi locatione nihil potest iuste ultra substantiam eius recipi. Quod si

47. ARISTOTELES, *Ethica*, V, 4, 1231b30-1232a.

48. Id., *Politica*, I, 9, 1257a7-10.

49. Ib., I, 9, 1257b11.

50. Ib., I, 9, 1257a2-3.

fiat, accipit aliquid pro quo nihil dedit, et ita cum suo alienum tollit, quod est
 85 *directe contra aequitatem naturalis iustitiae commutativae, in qua debet esse*
aequalitas omnimoda in pretio dati et recepti, ut dictum est. Et hoc est quod
dicit Chrysostomus super illud Matthaei XIII: Eiiciebat de templo omnes
ementes et vendentes. Super omnes (inquit) mercatores plus maledictus est
 90 *usurarius, quia mercator dat rem ut non illam repetat. Iste autem postquam*
foeneraverit, et suum iterum repetit et alienum tollit cum suo. Ad haec (ut ait)
dicet aliquis: Qui agrum locat, ut agrariam accipiat, nonne est similis ei
qui pecuniam suam dat ad usuram? Absit. Primum quidem, quoniam
 95 *pecunia non ad aliquem usum deputata est, sed solum ad pretium*
emendi et vendendi. Secundum, quoniam si agrum habet homo, arat
eum et fructum accipit ex eo; et qui habet domum, usum mansionis
accipit ex ea. Ideo qui locat agrum vel domum, usum suum, quem erat
ipse accepturus, dare videtur et pecuniam accipere, et quodammodo
quasi commutare videtur lucrum cum lucro.⁵¹ Pecuniam autem si in sacco
 100 *repositam teneas apud te, nullum usum capies ex ea. Si autem uti ea vis,*
neesse est ut eam transferas, nec plus quam pretium et valorem eius pro ea
recipias, ut infra dicitur. Patet ergo manifeste: Si pecuniam tuam alteri locare
volueris, ut aliquid ultra recipias, cum non sit in pecunia, quam das, aliquid
 105 *quod pro illa ultra accipiendo commutes et conducenti tribuas, tu necessario*
pro aliquo quod simplum dedisti duplum repetis, et sic congregas ubi non
sparsisti, et metis ubi non seminasti, ut dicitur Lucae XIX,⁵² et sumis aliquid
pro nihilo, quasi id quod de tuo erat apud alium aliquid generasset, ut
 110 *pecunia tua consimilem pecuniam, quod aperta iniquitas est et omnino contra*
legem naturae, qua usurarius facit se inaequalem ei a quo accipit per
iniustitiam auferendo ei pecuniam usurariam; quam reddendo illi a quo
 115 *accepit, ad aequalitatem reducuntur.*

Talis proculdubio locatio sive commutatio est cum quis emit redditus certos
 vel certam pensionem ad vitam pro certa summa pecuniae vel pro valore eius, si
 quis interius inspiciat. Et ut in particulari apertior nobis fiat intellectus, det
 aliquis centum libras Parisienses, ut ad vitam recipiat quolibet anno quindecim
 115 libras Turonenses. Hic intra novem annos recipiet sortem et decem libras
 Turonenses ultra. Quid refert recipere istas decem libras Turonenses ultra
 sortem quolibet anno recipiendo portionem aliquam sortis secundum praedic-
 tam pactionem, et recipere in nono anno simul totam sortem et decem libras
 Turonenses ultra sub tali pactione: quod det aliquis modo alicui centum libras
 120 Turonenses recepturus pro eis post novem annos centum libras Parisienses cum

51. *Decreti*, D. 83, c. 11 (FRIEDBERG I, ed. cit. en la nota 12, col. 309).

52. *Lc.* 19, 21.

- decem libris Turonensibus? Revera in nullo refert, immo videtur maioris pietatis totum accommodare usque ad novem annos quam singulis annis infra portionem recipere. Tamen in isto ultimo contractu expressa et manifesta est usura, secundum praedictum modum usurariae commutationis. Multo fortius*
- 125 *et in isto contractu ergo, quo redditus emuntur ad vitam expectando aliquid recipere ultra sortem, si forte supervixerit receptionem sortis. Sola enim spe et expectatione plus recipiendi, etsi aliquid numquam reciperetur de sorte, usurae tamen iniquitas in voluntate cupida committitur. Idem est si pro certa summa pecuniae ab ecclesiis vel communitatibus pensiones accipiantur ad vitam, spe et*
- 130 *expectatione recipiendi aliquid ultra sortem. Hoc enim solum facit usuram: quod ultra datum aliquid speratur, secundum quod aperte dicit Gaufrerus in summa sua: Quid, inquit, de quibusdam, qui dant pecuniam ecclesiis, et ab eis recipiunt certas pensiones tenendas toto tempore vitae suae? Credo (dicit ipse) quod illicitus est contractus eo quod diu homines sperant vivere et sic taliter contrahentes credunt se amplius percepturos de proventibus pensionum quam sit pecunia quam dederunt. Sola autem spe contrahitur vitium usurarum.⁵³ Et glossator summae Raymundi dicit: Quid, inquit, de illis qui a communitatibus civitatum vel a monasteriis emunt certos annuus redditus ad vitam suam, numquid est usura? Repondeo, dicit:*
- 140 *Non est usura ex forma contractus. Cum tamen huiusmodi redditus annuus personalis sit sive bursalis non praedialis, credo tamen quod, licet quidam legistae dicant contrarium, quod illicitus est contractus.⁵⁴ Et subdit causas suas, dicens quod venditor facile posset desiderare mortem emptoris, ut sic liberatus esset, tum quia nullum est emptoris periculum. Nec*
- 145 *solum dico quod est contractus illicitus, sed quod est expresse ex forma sua contractus usurarius, ut patet ex natura contractus usurarii. Nec debet forma huius contractus, in genere cuius contractus iniqui sit, peti a iuristis, sed magis a theologis et philosophis, cum sit iniquitas contra legem iuris divini et naturae, ut dictum est. Aliter enim usuram non damnarent philosophi, nec*
- 150 *dicerent eam esse opus vitii, sicut eam damnat Philosophus in quarto Ethicorum. Secundum acceptionem, inquit, abundant in undique accipiendo et omne quod possunt, puta illiberales operationes operantes omnes usurarii: et in parvo et in multo.⁵⁵ Omnes enim isti unde non oportet accipiunt et quantum non oportet. Sed quid ad propositum ad formam contractus quo peccat emptor, si*
- 155 *venditor desiderat eius mortem? Certe nihil. Item, quod nullum est periculum emptori, nihil ad propositum, quia, etsi adsit periculum, non tamen excusat*

53. Véase el texto en la pág. 18.

54. RAYMUNDUS DE PENNAFORTE, *Summa de poenitentia et matrimonio cum glossis Iohannis de Friburgo*, Romae 1603: 2, 7, 7, glossa super *Paratus emere*, pág. 233 (véase la nota 23, pág. 17).

55. ARISTOTELES, *Ethica*, IV, 2, 1121b30-1122a5.

*usuram, ut expresse dicit illa decretalis Navigantibus ad nundinas.*⁵⁶ *Item, numquid magnum est emptori periculum quod cito mori possit, et amittere sortem et lucrum? Et tamen hoc non excusat usuram, quae est propter solam*
 160 *spem et intentionem plus accipiendi, si forte contingeret supervivere. Esto enim quod facit usurarius contractum sub tali pacto: Accomodo tibi decem libras Parisienses, ut reddeas mihi in fine anni duodecim: quod si interim moriar, nihil reddas alicui ex parte mea, et sors ipsa etiam sit tua. Numquid est plana*
 165 *usura propter spem supervivendi et amplius percipiendi, non obstante dubio mortis? Certe ita. Contractus ergo ille in quo emuntur redditus ad vitam, ut praedictum est, cum sit idem in forma cum isto, ut visum est, simpliciter est usurarius, nec in aliquo excusatur propter dubium mortis in emente.*

Quod arquitur in contrarium: quod sancti viri religiosi et sapientes dant consilium emendi tales redditus religiosis foeminis ut beguinis, dico et firmiter
 170 *credo quod, si tale consilium dant, in hoc sapientes non sunt, sed ignorantia iuris naturalis in usurario contractu decepti decipiunt animas, immo ut verius credo, licet forte aliquando in hoc deceperint, in longo tempore non fecerunt, nec facient de caetero iam melius instructi. Et forte licet mulierculae ad suae cupiditatis excusationem talem consilium a religiosis se accepisse dicant,*
 175 *mentiuntur in hoc.*

Enrique de Gante parte en su disquisición de dos opiniones contrapuestas. Según unos, el contrato de compraventa de rentas es usurario; según otros, se trata de una compraventa, contrato distinto del préstamo («mutuum») a usura.⁵⁷ Para saber si es usurario o no, según Enrique de Gante, hay que examinar primero la naturaleza de la usura («oportet primo videre naturam usurae: in quo consistit») para averiguar si en el contrato de venta de rentas se da la usura. Partiendo de la distinción aristotélica de «species pecuniativa proprie dicta» y «species pecuniativa translativa», establece dos actividades lucrativas. La primera, «species pecuniativa proprie dicta», corresponde a la actividad de aquel que vende productos naturales y manufacturados con el objeto de conseguir el dinero necesario con que satisfacer las necesidades domésticas. Esta actividad lucrativa, que forma parte de la «economía» aristotélica, es necesaria y la moneda, que interviene en ella, cumple con su función natural. La segunda, «species pecuniativa translativa», llamada *campсорia*, no forma parte de la «economía»: es aquella actividad lucrativa que se practica con la moneda misma; es decir, cuando se negocia con la moneda misma, cuando se consigue dinero con el dinero, como dice Aristóteles.⁵⁸ Dado que la naturaleza de la moneda consiste en que sirva de intermediario en los intercambios de los bienes necesarios («ad

56. Véase el texto de la decretal en la pág. 14, n. 15.

57. Véase el texto en la pág. 25, lín. 6-13.

58. Véase la nota 45, pág. 24.

faciendum per ipsam aliarum rerum commutationem ad vitam necessariorum»), toda actividad lucrativa que no sea ésta es artificial: hace que la moneda se multiplique a sí misma, cual si la moneda generase moneda («se ipsam facit amplius», «quasi nummi ipsi quosdam nummos alios generassent apud illum cui mutuati sunt»). En esto consiste la usura («hoc est usura»). Y esto es lo que hace el usurero que presta pocas monedas y recibe muchas. Por consiguiente, toda actividad, cuya finalidad consista en beneficiarse por medio de la moneda, es decir, entregando una cantidad determinada de moneda para recuperarla más adelante con otra cantidad añadida, es contraria a la ley natural; es, por ello, pecado e iniquidad; y está prohibida por la ley positiva.⁵⁹

¿Por qué es esto así? Para ello basta saber en qué consiste la justicia conmutativa y cuál es la naturaleza del dinero o de la moneda. Si la justicia conmutativa, según Aristóteles,⁶⁰ se fundamenta en el principio de la libertad de los intercambios y de la igualdad de las prestaciones, presupone la equivalencia entre lo que se recibe y lo que se da a cambio. Es decir, en los contratos conmutativos se exige que sea observada una perfecta igualdad entre lo dado y la contraprestación recibida, y esto según la equidad de la proporción aritmética («et hoc iuxta aequitatem proportionis arithmeticae»).⁶¹

Por otra parte, la moneda pertenece a las cosas fungibles o consumibles, es decir, a las cosas cuyo uso implica su consumo o alienación. La moneda no puede ser apreciada independientemente de su substancia. Su uso consiste en su alienación y el que la aliena la consume, como sucede, por ejemplo, con el pan («in eis sunt indifferentia usus rei et substantia eius», «quorum usus est perfecta consumptio aut alienatio substantiae rei»). Por consiguiente, no puede considerarse su uso separadamente de su substancia, como si uno pudiera pedir por el uso del dinero que transfiera a otro alguna compensación añadida a la suma transferida («et sic in pecunia nullo modo sub alio pretio possit cadere substantia et sub alio usus eius»). Por tanto, si por el dinero cedido el acreedor recibe algo más además del capital, lo recibe sin haber dado nada a cambio, lo cual es una iniquidad. En un bien no fungible (una casa, por ejemplo), substancia y uso son distinguibles y separables. Es por ello que tal bien puede ser objeto de un contrato de alquiler: se puede retener la propiedad, ceder el uso y recibir un precio por éste. Esto no sucede en la moneda: el que cede su uso, cede también su propiedad. Por consiguiente, este tal sólo puede esperar que le sea devuelta exactamente la cantidad cedida. Y si algo más recibiere, lo recibe por nada, se apropia de lo ajeno, lo cual es contrario a la justicia conmutativa («nihil potest iuste ultra substantiam eius recipi; quod si fiat, accipit aliquid pro quo nihil dedit, et ita cum suo alienum tollit, quod est directe contra aequitatem

59. Véase el texto en la pág. 26, lín. 24-44.

60. ARISTÓTELES, *Ethica*, V, 4 1231b30-1132a.

61. Véase el texto en la pág. 26, lín. 45-52.

naturalis iustitiae commutativae, in qua debet esse aequalitas omnimoda in pretio dati et recepti»). Este tal comete usura y es usurero. Sólo restituyendo el exceso injustamente recibido, el usurero restablece la igualdad exigida por el derecho natural. El fin, pues, para el cual ha sido inventada la moneda, no es otro que facilitar los intercambios y no multiplicarse por sí misma hasta el infinito, dado que no es un bien productivo, como una tierra. Es decir, dados los inconvenientes del trueque, la moneda ha sido inventada exclusivamente para servir como medida del valor de las cosas y es usada como el precio que uno da a cambio del bien recibido. Por consiguiente, no puede ser objeto de un contrato de alquiler y tampoco objeto de un contrato de compraventa.⁶²

Si se compara, además, el contrato de compraventa de rentas vitalicias y el contrato de préstamo a usura, se verá que no existe diferencia entre ambos. En éste, en el plazo estipulado, el acreedor recibe la totalidad del capital y una suma adicional («usura»). En el contrato de compraventa de rentas vitalicias, el comprador o acreedor cada año recibirá una cantidad (renta) y al cabo de un tiempo habrá recuperado el capital (precio) y una suma adicional (la «usura» en el caso del *mutuum*).⁶³ Si uno es usurario, también lo es el otro. Y en el supuesto de que el comprador de rentas vitalicias muriera sin haber recuperado, a través de las rentas periódicas, siquiera el capital desembolsado, éste comete también el pecado de usura en la intención («ex intentione»), por cuanto espera y desea recibir más de lo desembolsado, porque tal deseo y esperanza basta para cometer el pecado de usura («hoc enim solum facit usura: quod ultra datum aliquid speratur»).⁶⁴

Cabe, pues, concluir: 1) el contrato de compraventa de rentas vitalicias forma parte de los contratos conmutativos, que son regulados por la justicia conmutativa, la cual exige igualdad aritmética entre lo que se da y se recibe; 2) la moneda ha sido inventada sólo para facilitar los intercambios, por consiguiente no puede ser objeto de un contrato de alquiler o de compraventa; y 3) entre el contrato de compra de rentas pecuniarias vitalicias y el contrato de préstamo a interés no hay diferencia alguna y los efectos de uno y de otro son los mismos. Hay que deducir, por consiguiente, que el contrato de compraventa de rentas vitalicias es por su naturaleza, *ex forma sua*, usurario y no sólo ilícito («nec solum dico quod est contractus illicitus, sed quod expresse *ex forma sua* contractus usurarius, ut patet ex natura contractus usurarii»).⁶⁵

El elemento de la duración (el carácter de «ad tempus») no es el criterio con el

62. Véase el texto en las págs. 27-28, lín. 48-110.

63. Más aún, es mayor la iniquidad en éste, por cuanto es más gravoso para el deudor pagar año tras año una parte de la deuda que hacerlo de una vez, como sucede en el primer caso.

64. Véase el texto en las págs. 28-29, lín. 111-175.

65. Cualquier otra consideración (la posibilidad, por ejemplo, por parte del vendedor de que desee la muerte del comprador y la ausencia o presencia de riesgo para el comprador) queda el margen de la naturaleza del contrato y, por consiguiente, no afecta a la cuestión en sentido alguno.

que se distinguen los contratos usurarios de los no usurarios. Tal criterio es el modo, con que se llevan a cabo, es decir, su forma. De acuerdo con esto, todo contrato de compraventa de rentas, perpetuas o vitalicias, es ilícito.⁶⁶ Podría parecer, sin embargo, que la posición de Enrique de Gante significaba un retroceso en relación a Inocencio IV. Este había admitido la licitud del contrato de venta de rentas ya existentes («*census antiqui*») en el momento de la formalización del contrato de venta. Tales rentas podían ser de cualquier naturaleza: fructuarias o pecuniarias, perpetuas o vitalicias. En el caso de que las rentas pecuniarias fueran nuevas, es decir, las constituidas en el momento de la formalización del contrato («*census de novo constituti*») se desaconsejaba que fueran objeto de una venta. A pesar de que Enrique de Gante no hiciera referencia, en su primera disputa *de quolibet*, a qué rentas pecuniarias y vitalicias se refería, si a las ya existentes o a las de nueva constitución, el auditorio debía tener claro que Enrique de Gante se refería a las nuevas, dada la falta de reacción contra una oposición tan iconoclasta. Sea lo que sea, en 1284, con motivo de su octava disputa *de quolibet*, dejó claro que, a pesar de que el contrato de compraventa de rentas pecuniarias esconde siempre un préstamo, hay contratos de rentas pecuniarias que son verdaderas compraventas. No son, pues, usurarios y, por ello, son lícitos. Ello puede darse en dos casos, mejor, en un caso con dos momentos. Si alguien, por ejemplo, con una suma de dinero compra un bien inmueble a precio justo y luego lo revende al vendedor a cambio de una cuota anual de dinero, perpetua o vitalicia, en este caso tal contrato de venta es lícito.⁶⁷ Por otra

66. De ahí que en la *quaestio* 24 de su VIII disputa *de quolibet* («*Utrum liceat emere redditus perpetuos*») Enrique de Gante haga uso de los mismos argumentos con los que se opuso anteriormente a la licitud de la venta de rentas vitalicias: «*Circa secundum arguitur quod non licet emere redditus perpetuos, quia qui pecuniam dat sub pacto ut plus accipiat, committit usuram... Attende quod facit foenerator: minus vult dare certe, et plus accipere; hoc facit emens redditus perpetuos; ergo, etc... Mutuum enim de natura sua debet esse omnino liberale sine spe amplius percipiendi... Emptio autem sive venditio debet esse omnino aequalis secundum rationem mediū iustitiae commutativae... Nunc autem pecunia talis est in qua per se non cadit emptio et venditio ut extremum, sed ut medium utriusque... Et ideo ubicumque et quandocumque traditur pecunia in contractu tanquam extremum, non tanquam medium emptionis et venditionis, mutuo traditur, propter quod spes accipiendi pro huiusmodi traditione... usura est. Si ergo pecunia nuda datur et nulla omnino emptio et venditio interveniant sive ut tora simul recipiatur post lapsum temporis et aliquid amplius, de quo nullus dubitat quin sit usura, sive ut per quotam aliquam singulis annis recipiatur intentione plus recipiendi, recepta sorte (plus, dico, vel per se quoad vitam suam, vel per se et per haeredes sive successores suos quoad vitam pluriū, aut ad perpetuum) proculdubio non video quin sit usura. Nec enim in aliquo differt emere tales redditus ad vitam vel ad perpetuum, nisi quod est maior cupiditas amplius recipiendi ultra sortem ad perpetuum quam ad vitam. Nec in rei veritate est emptio, licet sic solet appellari, ut salvetur vitium, quia, ut dictum est, extrema huius contractus et obligationis per se sunt pecunia simul data et per quotas recipienda. Sed est purum mutuum», HENRICUS A GANDAVO, *Quodlibeta*, edic. cit. en la nota 43, vol. II, fol. 333^v.*

67. «*Si enim esset emptio et venditio, ut vere posset dici quia pro data pecunia emerentur redditus, tunc oporteret intervenire contractum alium, immo duos contractus circa rem aliam quae per se extremum nata esse emptionis et venditionis, ut videlicet res illa, puta fundus aut mensura terrae, vel signata et determinata, vel indeterminata in maiore mensura terrae contenta, primo pro*

parte, si éste que tiene ya el derecho a una renta, quiere venderla a un tercero por una suma de dinero, es lícito en este caso el contrato de compraventa. Aunque la renta consista en una cuota anual de dinero, el objeto de la compraventa no es el dinero mismo, sino el derecho que el vendedor tiene a la renta.⁶⁸ En realidad lo que sucede ahora es que el comprador ocupa el lugar del vendedor en el derecho a la renta: vendedor y comprador son considerados una misma persona, por consiguiente el comprador recibe la renta con el mismo derecho que la recibía el vendedor. Estos dos casos, uno siguiendo al otro, son lícitos. En ambos el objeto de la compraventa consiste en rentas ya existentes (los «*redditus antiqui*» de Inocencio IV).

Ahora bien, en el caso de que alguien posea una tierra y quiera gravarla con la obligación de pagar anualmente una renta, perpetua o vitalicia, a un tercero a cambio de un capital, tal contrato no es una venta sino sólo una pignoración («*obligatio rei in pignus*»). En este caso Enrique de Gante no ve otra cosa que un préstamo («*mutuum*») usurario, dada la esperanza de un lucro, garantizado con una obligación que se acerca a la hipoteca.⁶⁹

Por consiguiente, sólo por la forma en que el contrato es estipulado, dos contratos semejantes pueden tener calificación moral distinta: uno puede ser lícito, mientras que el otro será ilícito.⁷⁰

6. LA DISTINCION ENTRE «PECUNIA» Y «IUS ACCIPIENDI PECUNIAM»

Enrique de Gante había establecido que el contrato de compraventa de rentas

pecunia iusta ematur, et deinde pro aliqua quota pecuniae annuatim, vel ad vitam, vel ad perpetuum revendatur, vel haereditarie concedatur, vel quota huiusmodi a tali ematur cui debetur iure venditionis, puta qui fundum aut mensuram terrae vendidit communitati alicuius civitatis vel domui religiosorum pro certa quota pecuniae annuatim in perpetuum reddendae, aut dedit proprietatem reservando sibi pro usu illos redditus», *Ib.*, fol. 333^v-334^r.

68. «*Si enim velit redditus istos vendere et omne ius quod habet in eis, licitum est alteri quod emat eos, nec reputabitur dare pecuniam pro redditibus, sed pro iure temporali quod ille habuit, in recipiendo scilicet redditus illos pro fundo suo, vel pro perpetuo usu eius, ita quod ambo isti in recipiendo illos redditus reputentur eadem persona, et venditionem quam fecit primus, reputetur fecisse et secundus. Unde istis duobus modis licet emere redditus, sive perpetuos sive ad vitam absque peccato. Nec emuntur redditus nisi in recompensationem alterius rei in quam per venditionem et emptionem res data ab emente eos commutari potuit, ut non proprie emantur redditus vel pecunia pro pecunia, sed pro re alia*», *Ib.*, fol. 334^r.

69. «*Si vero alius habens fundum consimilem et vult pro tanta summa pecuniae eidem obligare fundum suum ad solvendum in perpetuos redditus aequalem quotam, non licet, quia hic nullius rei venditio est, sed sola obligatio fundi in pignus. Sed si iste primo emeret fundum, ita quod suus esset, posset licite concedere vel revendere eundem eidem pro praedicta quota in perpetuum annuatim recipienda*», *Ib.*

70. «*Unde in consimilibus factis ex solo modo contractus unum licet fieri, alterum non licet. Puta si unus vendit fundum suum pro aliqua quota pecuniae in perpetuum solvendae, vel concedit proprietatem et retinet tantumdem pro usu, et velit alteri concedere pro certa summa pecuniae ius omne quod habet in recipiendo illam quotam in perpetuo, bene licet emere*», *Ib.*



pecuniarias vitalicias, en el caso de las rentas nuevas («census de novo constituti») era por su naturaleza (*ex forma*) usurario, es decir, no era más que un préstamo a usura con el ropaje o apariencia de una compraventa («in fraudem usurarum»). El dinero, por consiguiente, no cumplía con su función natural: ser intermediario, medir el valor de los bienes en una transacción de compraventa. En el contrato de rentas, si éste era una compraventa, el dinero era el objeto de la venta, función contraria a la naturaleza del dinero. Por tanto, dado que el contrato de préstamo y el contrato de compra de rentas vitalicias eran una misma cosa, el comprador de la renta sólo podía recibir del vendedor, a través de las rentas, hasta que la suma de éstas igualara el capital o el precio dado al vendedor. Toda parte alícuota de renta que excediera el capital en manos del vendedor era usura.

La opinión de Enrique de Gante era irrefutable, mientras conceptualmente no se liberara a la moneda de la doble función que parecía tener en el contrato de compraventa de rentas: por una parte, de la función de medida del valor del objeto o extremo de la transacción; y, por otra, de la función de objeto comprado. Es decir, la respuesta de los oponentes consistió en clarificar primero *que* podía ser objeto de una venta y, en segundo lugar, situar el dinero o la moneda en su propio, natural y exclusivo papel de intermediario, es decir, de medida de valor. En efecto, el objeto de una venta no es el dinero o la moneda, sino un *derecho* («ius») a percibir una renta. El dinero, por consiguiente, cumple con su papel natural que es medir el valor de las rentas a percibir, es decir, ser el precio en la venta del objeto comprado que no es otro que un derecho. A partir de este momento el problema fundamental no será ya si el contrato *ex forma* es usurario o no, sino *si el precio pagado es justo o no*. Ahora los que contesten de manera radical la licitud del contrato de compraventa por identificarlo con un préstamo a usura serán cada vez menos y no harán otra cosa que repetir el argumento principal de Enrique de Gante. Otra cosa será el contraste de pareceres que se establecerá pretendiendo clarificar cómo establecer el justo precio del objeto comprado, es decir, el derecho a las rentas.

6.1. LA ADECUACION DEL PRECIO A LAS RENTAS: RICARDO DE MEDIAVILLA

Un papel fundamental en esta clarificación corresponde a Ricardo de Mediavilla, quien el año escolar 1285-1286 dedicó, en respuesta a Enrique de Gante, una *quaestio* completa, la 23, de su segunda disputa *de quolibet*.⁷¹ La pregunta de la *quaestio* fue esta: *Quaeritur utrum liceat emere vel vendere redditus ad vitam*. Ricardo

71. Véase la nota 40, pág. 24.

de Mediavilla, sin embargo, le dedicó el cuarto artículo de los siete en que está dividida la *questio*.⁷²

[fol. 35^{va}] *Quarto, videndum est quando liceat emere pecuniam ad vitam ementis.*

Ad cuius intelligentiam sciendum est quod aliqui magistri volunt talem contractum esse illicitum ex forma contractus: quia, sicut ipsi dicunt, talis
 5 *contractus non est proprie contractus emptionis et venditionis, quia pecunia ad hoc inventa est ut sit mensura vel pretium rerum que venduntur et emuntur, non ad hoc ut sit extremum venditionis vel emptionis.*⁷³ *Unde etiam concordant iura: quod pecunia non venditur nec emitur ita ut proprie sit ibi emptio et venditio.*⁷⁴ *Unde dicunt ipsi: cum emitur pecunia, sicut annuus redditus ad*
 10 *vitam ementis, quod, quamvis nominetur nomine emptionis, tamen proprie emptio non est; nec etiam permutatio potest proprie dici; nec potest dici depositio alicuius rei pro custodia apud aliquem.*⁷⁵ *Restat ergo quod ibi sit*

72. El texto que sigue pertenece al ms. 42 de la Biblioteca del Monasterio de Sant Cugat del Vallès, que se encuentra en el Archivo de la Corona de Aragón. Se trata de un códice misceláneo, debido a una misma mano, en el que después del *Tractat d'usura de Francesc Eiximenis*, escrito entre los años 1374-1383 (cf. J. HERNANDO, *El «Tractat d'usura» de Francesc Eiximenis*, Barcelona, E. Balmesiana 1985), y la síntesis de la disputa sobre la licitud del contrato de compraventa de rentas en general o «censals morts» debida a Bernat de Puigercós en una fecha próxima a 1342 (cf. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1), sigue el artículo cuarto de la *quaestio* 23 del segundo *quodlibet* de Ricardo de Mediavilla, ocupando los folios 35^{va}-37^{rb}. Ricardo de Mediavilla influyó en gran manera en los autores del siglo XIV de Cataluña que se ocuparon del contrato de rentas, entre los cuales destaca Francesc Eiximenis. Es por esto que reproducimos el texto según el manuscrito descrito.

73. El autor alude a la opinión de Enrique de Gante, expresada en su VIII disputa «de quolibet». Véase el texto en la pág. 33, n. 66.

74. Cf. *Institut.*, III, 4 & 2: «Constitutur autem ususfructus non tantum in fundo et aedibus, verum etiam in servis et iumentis et ceteribus rebus, exceptis iis quae ipso usu consumuntur: nam haec res neque naturali ratione neque civili recipiunt usumfructus. Quo numero sunt vinum, oleum, frumentum, vestimenta: quibus proxima est pecunia numerata, namque ipso usu assidua permutatio- ne quodammodo extingitur» (*Corpus Iuris Civilis*, opera et cura C.-M. GALISSET, Lutetiae Parisiorum, apud. A. Corelle Bibliopolam 1843, vol. I, col. 140) *Digest.*, VII, 1, 28: «Nummismatum aureorum vel argenteorum veterum, quibus gemmis uti solent, ususfructus legari potest» (*Ib.*, col. 408). *Digest.* VII, 5, 1: «Senatus censuit ut omnium rerum, quas in cuiusque patrimonio esse constaret, ususfructus legari possit: quo senatus consulto inductum videtur, ut earum rerum quae usu tolluntur, possit ususfructus legari; 2: «Sed de pecunia recte caveri oportet his a quibus eius pecuniae ususfructus legatus erit»; 1 «Quo senatus consulto non id effectum est, ut pecuniae ususfructus proprie esset: nec enim naturalis ratio auctoritate senatus commutari potuit: sed, remedio introducto, coepit quasi ususfructus haberi» (*Ib.*, col. 419) *Decret.* D. 88, c. 11 *Eiciens*, 4: Adhuc dicit aliquis: Qui agrum locat, ut agrariam recipiat, aut domum, ut pensiones recipiat, nonne est similis ei, qui pecuniam dat ad usuram? Absit. Primum quidem quoniam pecunia non ad aliquem usum disposita est, nisi ad emendum; secundo, quoniam agrum habens, arando accipit ex eo fructum, habens domum, usum mansionis capit ex ea. Ideo qui locat agrum vel domum, suum usum dare videtur, et pecuniam accipere, et quodammodo quasi commutare videtur cum lucro lucrum; ex pecunia reposita nullum usum capis. Tertio, ager vel domus utendo veterascit. Pecunia autem cum fuerit mutuata, nec minuitur, nec veterascit» (FRIEDBERG I, ed. cit. en la nota 12, col. 309).

75. Véanse las definiciones de estos contratos en la pág. 40, n. 83.

contractus mutui, quamvis nominetur nomine emptionis vel venditionis. Sed in contractum mutui accipere aliquid ultra sortem usura est. Unde in Evangelio
 15 secundum Lucham dicitur: Mutuum date nichil inde sperantes. / [fol. 35^{vb}] Que autoritas recitatur Extra. De usuris, c. Consuluit.⁷⁶ Et sic restat quod emere pecuniam tanquam annuum redditum ad vitam ementis, contractus est illicitus ex forma contractus. Et hii habent pro se magnos doctores in iure.⁷⁷

20 Michi autem, sine preiudicio dicentium, non videtur iste contractus ex forma sui illicitus: Quia ego non dico ibi esse contractum mutui, sed contractum venditionis et emptionis. Nam proprie non possumus dicere quod ibi res empta sit pecunia, sed emens dat certam summam pecunie: tanquam pretio emit a vendete ius percipiendi ab ipso certam quantitatem pecunie annuatim
 25 ad vitam suam, hoc est, ad vitam ementis. Ius autem percipiendi aliquam quantitatem pecunie annuatim non est pecunia. Et sic pecunia non emittur.

Similiter voluit quidam dicere per verba alia quod emens a vendente non emit pecuniam sed obligationem ipsius vendentis, qui tenetur ipsi ementi ad
 30 reddendum sibi certam pecunie quantitatem annuatim. Obligatio autem ipsius vendentis ad reddendum annuatim certam quantitatem pecunie annuatim, / [fol. 36^{ra}] quamdiu vivit emens, non est pecunia.⁷⁸ Melius autem sonat quod prius dicebam: scilicet quod emens emit a vendente ius percipiendi certam quantitatem pecunie annuatim ab eo quamdiu durat vita ipsius
 35 ementis. Sic ergo patet quod non obstat talem contractum esse contractum mutui, sed est contractus emptionis et venditionis.⁷⁹

76. Véase el contenido de la decretal en pág. 14, n. 14.

77. Cf. GODOFREDUS TRANENSIS, *Summa*, cit. en la nota 24, *De usuris*, n. 30; véase el texto en la pág. 18.

78. Se desconoce a quién pudiera pertenecer esta opinión. Tampoco hemos encontrado en ninguno de los autores consultados alusión alguna a que alguien sostuviera tal justificación del contrato de compraventa de rentas.

79. El copista pasa por alto, dada la falta de actualidad, la respuesta de Ricardo de Mediavilla a la posibilidad, planteada por Enrique de Gante, de un contrato de compraventa de rentas pecuniarias *mediate* (véase las págs. 33-34 y las notas 67 y 68): «Preterea nihil differt in conspectu Dei emere certam quantitatem pecunie pro annuo reddito ad vitam ementis *mediate* vel *inmediate*. Sed emere predium ad vitam ementis non est contractus illicitus ex sua forma, sicut dictum est in articulo tertio, et etiam concedunt aliqui qui hoc negant de contractu in quo dicitur emi pecuniam pro annuo reddito ad vitam ementis. Sed predium, quod emit emens ad vitam suam, potest alii tradere sub annuo censu, quamdiu vivit ipse qui emit predium. Potest enim facere talem contractum cum vicino suo dicens sic: Ego emi tale predium ad vitam meam, et id predium tradam tibi quamdiu vivam tali pacto: quod annuatim reddas mihi pro ipso predio talem quantitatem pecunie quamdiu ego vivam. Iste contractus licitus est, quia iste vendit predium, quod erat suum, ad vitam suam et alius emit ipsum predium pro certa summa pecunie annuatim reddenda ad vitam ipsius, qui primo predium emerat et postea isti vendidit. Ergo mediante emptione ipsius predii, quod postea vendidit alteri pro pecunia, qua primo predium emerat, haber certam quantitatem pecunie ad vitam suam annuatim... Si vero nihil differt in conspectu Dei acquirere annuatim redditum in pecunia ad vitam propriam pro certa summa pecunie

- Sed descendamus ergo ad modum quomodo contractus est licitus vel illicitus. Ad huius intelligentiam, sciendum quod iste contractus licitus est quando inter ementem vel vendentem servatur illa equalitas quam*
- 40 *requirit equitas iuris naturalis: hoc est, quando, ponderata ementis etate et sanitate vel infirmitate et periculis que possunt vitam abbreviare, et compensatis aliis circumstantiis que debent inspici, etiam compensata quantitate pretii que datur ab emente, non potest discerni faciliter utrum meliorem partem notabiliter habeat in isto contractu vendens vel emens.*
- 45 *Unde, etsi emens moriatur antequam sortem recipiat, vendens non tenetur aliquid restituere de recepto. Similiter, si emens tantum vivat quod non recipiat ultra sortem, non tenetur aliquid restituere de recepto. Si autem, compensatis hiis que predicta sunt, liquido appareat quod emens meliorem partem habeat in contractu notabiliter per hoc / [fol. 36^b] quod*
- 50 *dedit pretium nimis parvum notabiliter, hic dico quod contractus est illicitus ex parte ementis eo quod ex parte ementis rumpitur illa equalitas quam requirit equitas iuris naturalis in contractu. Si autem, compensata ementis senectute et corporis infirmitate et pretii quantitate, liquido apareat quod vendens habebat meliorem partem notabiliter in contractu, per hoc quod*
- 55 *accepit pretium notabiliter nimis magnum, hic dico quod contractus est illicitus ex parte vendentis, eo quod ex parte illius est corruptio illius equalitatis que debet esse in contractu secundum equitatem iuris naturalis. Et quando sit inequalitas notabilis, que supradicta est, ex parte ementis, tunc videtur michi unum ex istis duobus: aut quod teneatur ad suppletionem iusti pretii,*
- 60 *aut ad restituendum totum id quod recipit ultra sortem. Cum autem ista corruptio equitatis iuris naturalis est ex parte vendentis, tunc tenetur vendens reddere id quod accipit ultra iustum pretium aut rem emptam dimittere in manu heredis illius qui emerat, / [fol. 36^{va}] quousque de re emptam recipiat sortem.⁸⁰*
- 65 *Posset hic dubitari super hoc quod dictum est: quod emere redditus ad vitam, sive ematur predium sive ematur ius percipiendi pecuniam, contractus est illicitus, quando clarum est quod emens habet in contractu meliorem partem notabiliter, quia videmus viros et mulieres viginti quinque annorum emere redditus ad vitam pro pretio tali quod infra octo annos recipiunt sortem.*
- 70 *Quamvis infra illos octo annos possint mori, tamen bene clarum est quod*

mediate vel immediate, modo licito potest acquiri mediate, ut paulo antea ostensum est, sequitur etiam quod licite potest fieri immediate... Sic ergo patet quod talis contractus ex forma sua non est illicitus in aliquibus, in aliquibus tamen casibus illicitus est», RICARDUS DE MEDIAVILLA, *Tria quodlibeta*, Venetiis 1509, *Quodl.* II, q. 23, fol. 23.^v.

80. Tampoco reprodujo el copista, por razones obvias, el artículo quinto que trata de la compra de una tierra *haereditarie*; ni el sexto, que versa sobre el contrato de compraventa de rentas pecuniarias perpetuas. Lo que sigue pertenece al artículo séptimo, que contiene diversas aclaraciones a objeciones planteadas en la *quaestio*. Lógicamente el copista sólo reprodujo las referentes a las rentas vitales.

75 *probabilius est quod vivere debeant in duplo. Et frequentius hoc accidit. Et sic accidit quod in isto contractu emens habet meliorem partem notabiliter, quia habet in favorem suum id quod accidit frequentius: scilicet, quod mulier sana viginti quinque annorum adhuc vivat plus quam per octo*
 80 *annos; vendens autem habet in favorem suum id quod accidit raro: scilicet, quod sana mulier viginti quinque annorum moriatur infra octo annos. Et sic videtur aperta inequalitas in contractu. Et tamen iste contractus non invenitur reprobatus in iure. / [fol. 36^{vb}] Etiam ab Ecclesia toleratur, ut a multis sapientibus consulitur. Ego autem, salvo meliori iudicio, in predicto*
 85 *casu contractum excusabilem non video in foro conscientie, nisi illa iuvenis mulier esset tot infirmitatibus aggravata vel tot periculis mortis exposita quod non clare videtur quid istorum probabilius esset: aut ipsam vivere per tantum tempus quod vendens ledatur notabiliter per exigentiam rei vendite, aut ipsam mori infra octo annos; vel ubi aliquod probabile periculum*
 90 *esset de impedimento solutionis rei empte: tantum enim posset esse periculum de impedimento superveniente circa solutionem rei empte quod dubitatio non possidendi pacifice rem emptam contractum posset reducere ad equalitatem.*

95 *Ad argumentum autem quod posset fieri: quod intentio plus accipiendi facit contractum usurarium, dico quod est verum in contractu mutui. Contractus autem in quo emuntur redditus ad vitam, non est contractus mutui, / [fol. 37^{ra}] sed contractus emptionis et venditionis. Illud argumentum est quod non valet contractus. Quod autem valeat est argumentum Extra. De usuris, c. Naviganti, ubi dicitur sic: Ratione dubii huiusmodi etiam excusatur qui*
 100 *pannos, granum, vinum, oleum vel alias merces vendit ut amplius quam valeant in certo termino recipiat pro eisdem, si autem ea tempore contractus non fuerat venditurus.⁸¹ Ecce quod ratione dubii ille qui plus accipit in contractu quam dederit, excusatur. Sed in emptione et venditione redditus ad vitam dubium est utrum vendens plus det quam accipiat, sive emens plus accipiat quam det. Videtur tamen quod ratione dubii excusetur.*

105 *Hoc argumentum indiget solutione, quia emens non excusatur pro quocumque dubio, nisi quando dubium est ita probabile quod facit equalitatem inter ementem et vendentem. Unde, quamvis dubium sit utrum ista mulier XXV annorum, fortis et sana nec ullis periculis mortis exposita, vivat adhuc plus quam per quinque annos vel octo annos, / [fol. 37^{rb}] tamen non est dubium ita probabile quod faciat equalitatem in contractu in quo emit redditus ad vitam suam pro pretio ita parvo quod receptura sit infra octo annos sortem; quia, quamvis sit dubium utrum vivat per octo annos, tamen istud est clarum: quod magis est probabile quod debeat vivere in duplo, quia et hoc sepius accidit.*

81. *Decretal.* V, 5, c. 19 (FRIEDBERG II, cit. en la nota 12, col. 816).

Ricardo de Mediavilla parte de una serie de presupuestos establecidos y admitidos por sus oponentes en los tres artículos anteriores a éste en que analiza el contrato objeto de la *quaestio*. En el primer artículo («quando istae mercationes in quibus tantum dat emens quantum accipiat, sunt lucrativae») establece que la causa del comercio es la escasez, en determinados lugares, de bienes, que abundan en otros, útiles para las necesidades humanas. Los bienes que abundan en un lugar son menos apreciados que allí donde escasean. De ahí que un mismo bien valga más o menos según abunde o escasee. Ahora bien, dadas las dificultades del trueque, se inventó la moneda como medida común y como medio de cambio. Su uso plantea el problema de los precios, que no es más que la medida del valor de un bien en términos monetarios. La venta, pues, de un bien que escasea, y es útil y necesario, en un lugar, permite un beneficio, que no es más que la diferencia entre el bajo precio del lugar donde abunda y el alto precio, en relación a aquél, del lugar donde escasea. Utilidad, necesidad y escasez condicionan y justifican el valor de un bien, su precio y el lucro subsiguiente. Tal cambio es equitativo y justo, porque las dos partes son las más favorecidas y ambas consideran que lo que reciben es más útil que lo que dan.⁸²

En el artículo segundo Ricardo de Mediavilla define una serie de contratos con el fin de entender la naturaleza del contrato de *compraventa de rentas vitalicias*.⁸³

82. «Alique partes mundi abundant in aliquibus rebus utilibus ad usum humanum, quibus alie terre deficiuntur, e converso. Et ideo rationis naturalis iudicium rectum est quod terra, que abundat in una re apta usui humano, subveniat alii parti terre, que in hoc deficit, ut illa que abundat... Certum est autem quod in terra, ubi abundat bladum, minus debet reprobari bladum quam in terra in qua deficit... fit mercatio... et tamen est illud mercatio lucrativa. Sextarium enim bladi in terra que abundat in vino, plus valet quam dolium vini in terra illa... Propter longa spatia terrarum et pericula viarum, ideo inventa est communis mensura venalium. Et hoc est nummismata. Potes ergo videre quod, si aliquis accipiat bladum in aliqua mensura determinata in terra, in qua est in magna abundantia, et portet ad terram aliquam, que penuriam bladi patitur, et recipiat ibi multo maiorem pecuniam pro blado suo quo recepisset in terra sua, ubi bladum abundat, si ibi fuisset venditum, talis lucratur et est venditio et mercatio iusta, quia non plus dat quam accipiat in terra in qua vendit bladum, et alii etiam lucrantur, quorum necessitati per istam mercationem subvenitur», RICARDUS DE MEDIAVILLA, *Tria quodlibeta*, ed. cit. en la nota 78, fol. 22^v.

83. «Mutuum est aliquid translaturum ab aliquo in alterius dominium et possessionem, obligans recipienti ad equalia mutuanti. Et est de natura istius contractus quod sit gratuitus... Commodatum est alicuius rei ad aliquem specialem usum gratuita facta concessio, in quo contractu commodans retinet illius rei quam commodat dominium et possessionem. Et est commodati natura ut res ipsa restituatur... Locatum autem est alicuius rei ad aliquem specialem usum non gratuita facta concessio, sed pro pretio. Venditum autem est aliquid pro pretio datum. Et est natura istius contractus ut ipsius rei vendite lucrum et damnum pertineat ad emptorem. Donatum autem est aliquid quod mere liberalitate et nullo cogente ab alio alii concessum est, ita ut res res concessa transeat in dominium et possessionem recipientis... Est autem precarium quod precibus petenti utendum conceditur, quamdiu patitur qui concessit... Item, precarium dicitur pignus obligatum creditori concessum ad utendum, quamdiu patitur qui concessit. Item, precaria dicitur donatio ad preces facta usque ad mortem accipientis... Item, precaria dicuntur contractus invitus ad preces aliquorum usque ad quinquennium renovandum... Depositum autem est quod ad custodiam alicui est traditum... Et de natura depositi est ut res deposita petenti reddatur... Permutatum vero est quod pro re alia est datum... Pignus autem est res obligata pro debito ad securitatem creditoris», Ib., fol. 22^v.

En el tercero («quando liceat vendere terram ad vitam») establece que la compraventa de un bien, a disfrutar durante la vida del comprador, no es usurario por su naturaleza («ex forma sui»). Ni siquiera es ilícito, siempre que se observe la equidad que debe regir entre lo que se da y lo que se recibe. En caso contrario se corrompe la equidad del derecho natural («corruptio iuris naturalis»), es decir, cuando una parte recibe más de lo que da a cambio.⁸⁴ Ahora bien, no cualquier exceso, por pequeño que sea, corrompe la equidad del derecho natural, porque esta equidad consiste *in magna latitudine*. Así, cuando una de las partes sale beneficiada de manera notable en perjuicio de la otra parte, o al revés, en este caso se corrompe la equidad del derecho natural.⁸⁵ La ley positiva establece los límites de la *magna latitudo* con el principio de la *laesio enormis*: Todo precio que no sobrepase el precio considerado justo en más de la mitad («dimidia sive dimidietas iusti pretii») o que no sea inferior al precio considerado justo en más de su mitad, está dentro de los límites del precio justo: es, por consiguiente, el precio justo. El contrato, pues, en que tal precio se establezca, es lícito y válido. Sólo en el caso de que se sobrepase la «dimidia iusti pretii», por exceso o por defecto, se pone remedio con la *laesio enormis* ya anulado el contrato o bien restableciendo el justo precio.⁸⁶

¿Cuál es el criterio para establecer en un contrato el precio justo de una tierra vendida mientras dura la vida del comprador? Si en tal contrato se tiene en cuenta la edad y estado de salud del comprador, los peligros que pueden abreviar su vida, los riesgos que pueden poner en entredicho la producción de la tierra comprada, los trabajos y cuidados requeridos, en este caso si no aparece claro cuál de las dos partes saldrá más beneficiada, el contrato es lícito. Por consiguiente, si el comprador muriere pronto, el vendedor no estará obligado restituir parte alguna del precio pagado; y si el comprador viviere mucho tiempo y recibiere más de cuanto hubiere pagado, no tendrá que restituir al vendedor el exceso recibido, porque todo lo recibido es *de sorte*, es decir, forma parte de lo comprado. Sólo hay obligación de restituir y, por tanto, el contrato es ilícito, si *desde el principio* aparece claro que una de las dos partes se beneficia de manera notable a costa de la otra, porque es entonces cuando se corrompe la igualdad de prestaciones que exige la equidad del derecho natural.⁸⁷

84. «Notandum est quod equitas iuris naturalis hoc requirit: ut inter ementem et vendentem seruetur ista equalitas: ut res quam dat emens tantum valeat quantum res que accipitur a vendente. Si autem vendens plus accipiet ab emente quam res valeat, quam emens a vendente recipit, tunc corrumpitur in isto casu equitas iuris naturalis ex parte vendentis. Si autem res que venditur plus valeat quam pretium quod recipit vendens ab emente, tunc in isto contractu est corruptio equitatis iuris naturalis ex parte ementis», *Ib.*, fol. 22^o.

85. «Quando tantus est excessus pretii ultra rem venditam vel rei vendite ultra pretium, quod illa inequalitas clare videtur quod emens vel vendens pro ista inequalitate notabiliter secundum exigentiam rei vendite vel empte leditur», *Ib.*, fol. 23^o.

86. «Unde et statuerunt iura quod si emens vel vendens in contractu decipitur ultra dimidietatem iusti pretii, potest recedere a contractu vel agere ad iusti pretii suppletionem», *Ib.*

87. «Cum ergo in emptione alicuius predii ad vitam ementis datur pretium tante quantitatis,

Establecido que el contrato de compraventa puede ser lucrativo y justo a la vez, definidas las características que lo diferencian de cualquier otro contrato y fijadas las condiciones que hacen justo un contrato de compraventa de un bien a disfrutar durante la vida del comprador, Ricardo de Mediavilla pasa a tratar, en el cuarto artículo de la *quaestio*, el problema de la licitud del contrato de compraventa de rentas nuevas («de novo»), no ya existentes antes del contrato, de rentas en dinero («pecunia», y por ello «bursalis»),⁸⁸ no ya sólo en frutos («praedialis»), y que duran mientras viva el comprador o vitalicias («ad vitam»).

Ante todo convenía clarificar *qué* podía ser objeto de un contrato de compraventa. El dinero («pecunia») no puede ser objeto de un contrato de compraventa, por cuanto lo prohíbe la ley natural y el derecho positivo, dado que sólo puede ser instrumento y medida («medium et mensura») en el contrato de venta y no objeto («extremum») del mismo. Pero nada impide que el derecho a percibir una suma de dinero anual y vitaliciamente sea objeto de un contrato de venta. En este caso no se compra el dinero *formaliter*, aunque sea adquirido *in virtute*. Esto es lo que sucede en el contrato de compraventa de rentas: dado que el derecho a la renta se distingue del dinero mismo («ius autem percipiendi aliquam quantitatem pecunie non est pecunia»), se puede comprar tal derecho, aunque el derecho no se adquiera si no es para poder percibir anualmente y de por vida una suma de dinero.⁸⁹ El contrato, por

quod compensata ementis etate et ementis sanitate vel infirmitate, et periculis que accidentaliter possunt vitam abbreviare, et periculis que circa fructus prediorum possunt accidere, et laboribus et sollicitudinibus que circa hoc requiruntur, non videtur clare quis meliorem partem notabiliter habeat in isto contractu emens scilicet vel vendens, tunc dico quod contractus licitus est. Et tunc si aliquo casu emens moriatur antequam de fructibus predii totam pecuniam suam recuperaverit, non tenetur vendens ad restituendum aliquid heredibus illius vel alicui alii. Si autem emens tantum vivat quod recipiat ultra sortem, non tenetur ad restituendum vendenti, nec alicui alii. Si autem in emptione predii ad vitam ementis clare videtur quod emens vel vendens in isto contractu habet priorem partem notabiliter, compensata predii quantitate et ementis etate et ementis sanitate et infirmitate et periculis que possunt vitam accidentaliter abbreviare, et periculis que circa fructus prediorum possunt accedere, et labore et cura et solitudine que oportet circa fructus prediorum habere, et compensatis aliis circumstantiis, ad quas recta ratio docet in tali contractu aspicere, sic dico quod iste contractus est illicitus, quia ibi corrumpitur illa equalitas que secundum equitatem iuris naturalis observari oportet inter ementem et vendentem, et sic corrumpitur quandoque ex parte vendentis, cum clarum est quod vendens meliorem partem habet notabiliter, quandoque ex parte ementis cum clarum est ipsum meliorem habere partem», Ib.

88. Véase la nota 18, pág. 15 y la nota 23, págs. 17.

89. El autor que distinguió, por primera vez, entre el derecho a las rentas y las rentas mismas fue *Magister Servatius*, canónigo regular de Mont-Saint-Eloi, inmediatamente después del primer *quodlibet* de Enrique de Gante: «Preterea non dantur decem pro viginti, secundum quod videtur alicui decere, sed pro indeterminato, sive pro iure percipiendi redditus ad vitam ipsius». Cf. F. VERAJA, *Le origini della controversia*, cit. en la nota 10, págs. 101-103, 171 y 203. La distinción entre el derecho a la cosa («ius») y la cosa misma («res») sirvió para clarificar de manera definitiva la contradicción de la que eran acusados los que, por una parte, defendían la licitud del contrato de venta de rentas en frutos de una tierra («fructuariae») y que, por otra parte, se oponían, por ilícito, al contrato de venta de rentas en dinero («pecuniariae»). Dado que los frutos de una tierra son apreciables en dinero, dos contratos, el objeto de los cuales sea en uno los frutos de una tierra y en otro el dinero mismo, son iguales. Por consiguiente, la razón de la licitud o ilicitud de ambos tiene que ser idéntica. La distinción, pues, entre

consiguiente, de renta pecuniaria, anual y vitalicia no es un préstamo («mutuum») y, por tanto, no es ilícito *ex forma*, sino un contrato de compraventa («non dico ibi esse contractum mutui, sed contractum venditionis et emptionis»): en él se halla la cosa objeto de la venta («merx»), es decir, el derecho a percibir anual y vitaliciamente una suma de dinero, y el precio.⁹⁰

¿Cómo establecer el valor de una tal renta? ¿Cómo fijar, por consiguiente, el precio de la renta? ¿Cuándo un contrato semejante es justo y, por ello, lícito? Con los mismos criterios que los observados en una tierra a disfrutar mientras dure la vida del comprador: cuando se observa la igualdad que exige la equidad del derecho natural. Esto sucede si, una vez examinada la edad y estado de salud del comprador, las circunstancias en que vive, las características del bien comprado y el precio a pagar, no puede discernirse si es el comprador o el vendedor el que saldrá notablemente más beneficiado por tal transacción («non potest discerni faciliter utrum meliorem partem notabiliter habeat in isto contractu vendens vel emens»).⁹¹ Si el contrato se formaliza teniendo presentes las circunstancias dichas es justo y, por ello, lícito y hay equivalencia entre lo que se da y lo que se recibe. Así, si el comprador muriere antes que el total de las rentas percibidas iguale el capital pagado, no estará obligado el vendedor a restitución alguna. Igualmente, si viviere tanto que el total de las rentas percibidas sobrepasaren el precio pagado, tampoco estará obligado el comprador a ningún tipo de restitución, porque son *de sorte*, forman parte de lo comprado, como ya se ha dicho.⁹² Pero, si vistas las circunstancias que afectan al comprador y al objeto comprado, se observa que en momento de la formalización del contrato se ha producido una desigualdad notable en los límites establecidos por la *laesio enormis*, de manera que el favorecido sea el comprador, éste está obligado a recompensar al vendedor hasta que se reestablezca el justo precio; en el caso de que el favorecido sea el vendedor, éste estará obligado a devolver al comprador, o a sus herederos, lo percibido por encima del justo precio.⁹³

La praxis contractual, sin embargo, no tenía en cuenta tales circunstancias. No era raro, dice Ricardo de Mediavilla, ver que hombres y mujeres de 25 años compraban rentas pecuniarias y vitalicias y que al cabo de ocho años recuperaban el capital desembolsado y se beneficiaban notablemente durante el resto de sus vidas. Si bien podía suceder que murieran antes de los ocho años y, por consiguiente, la

el derecho a la renta y la renta misma sirve en ambos contratos y les proporciona su licitud. Con ello se superaba también la contradicción entre la licitud, defendida por algunos, del contrato de venta de rentas en dinero «mediate», es decir, si se hacía a través de la compra primero de un bien inmueble (una tierra, por ejemplo), dejándolo en manos del primitivo propietario que pagaría luego una renta anual vitalicia o perpetua, y la ilicitud de la compra de rentas pecuniarias «inmediate». Véase la opinión de Ricardo de Mediavilla en las págs. 37-38, n. 79.

90. Véase el texto en la pág. 37, lín. 20-27.

91. Véase el texto en la pág. 38, lín. 38-44.

92. Véase el texto ib., lín. 45-47.

93. Véase el texto ib., lín. 47-64.

duda sobre el día de su muerte justificaba una eventual desigualdad entre lo percibido y lo pagado, lo más probable era que vivieran mucho más que los ocho años y, por ello, fueran la parte más beneficiada. Además, dado que el vendedor tendría a su favor lo que raramente sucedía, es decir, que el comprador muriera en el plazo de ocho años, aquél se vería notablemente perjudicado. Si bien el derecho no reprobaba tal contrato y la Iglesia lo toleraba, para Ricardo de Mediavilla tal contrato no era justificable en el ámbito de la conciencia («in predicto casu contractum excusabilem non video in foro conscientie»), a no ser que tal comprador estuviera afectado de tales enfermedades y expuesto a tales peligros, que no estuviera claro si viviría o moriría en el plazo de ocho años; o bien, que hubiera riesgo patente para poder recibir continuadamente las rentas pactadas, lo cual disminuiría el valor de las rentas.⁹⁴

Ricardo de Mediavilla, pues, no consideraba justificable el contrato de compraventa de rentas vitalicias por cualquier duda («non excusatur pro quocumque dubio»), sino por aquella que estableciera una igualdad entre el comprador y el vendedor («nisi quando dubium sit ita probabile quod facit equalitatem inter eumentem et vendentem»).⁹⁵ Es decir, Ricardo de Mediavilla exigía una adecuación, en el momento de la formalización del contrato, entre el precio y las rentas. Pero si, una vez pagado el precio que era considerado justo (según la *communis aestimatio*), uno de los contratantes, ya el comprador ya el vendedor, lograba un provecho mucho mayor, no estaba obligado a restituir a la otra parte.⁹⁶

6.2. LA «COMMUNIS AESTIMATIO» COMO CRITERIO PARA ESTABLECER EL PRECIO DE LAS RENTAS VITALICIAS

Establecido que el contrato de rentas pecuniarias es un contrato de compraventa y no un préstamo («mutuum»), es decir, que no es un intercambio de moneda presente contra moneda futura, sino una venta en numerario contante de un *derecho*

94. Véase el texto en las págs. 38-39, lín.65-88.

95. Véase el texto en la pág. 39, lín. 101-109.

96. Algún autor llegará a exigir una rectificación sucesiva del precio también en el caso de un contrato hecho con buena intención, en el que con el devenir del tiempo apareciera la desproporción entre el precio y las rentas. Cf. F. VERAJA, *Le origini della controversia*, cit. en la nota 10, págs. 69-73 y 173. Es de notar que la adecuación exigida por Ricardo de Mediavilla no era posible en el caso de las rentas perpetuas, dado que el comprador y sus herederos con el paso del tiempo recibirían de manera notable *ultra sortem*. Por otra parte, tampoco es posible una exacta valoración de las rentas a percibir. No cabe otra valoración que la que refleje un precio *proporcionado* al valor de las rentas que adquiere el comprador para sí y para sus herederos hasta un cierto grado («habendo aspectum ad quantum debet diligere rem pro se ipso, et pro filio, et pro nepote, sic usque ad aliquem gradum determinatum, debet emens pretium proportionare rei emptae, et sic contractus licitus est»). La proporcionalidad del precio para con las rentas perpetuas fue exigida por algunos de los oponentes a Bernat de Puigcerócs en la *Quaestio disputata*, cf. J. HERNANDO *Quaestio disputata*, cit en la nota 1, pág. 45.

a percibir moneda, el problema que afectaba a la licitud del contrato fue la del *precio*.⁹⁷ La vía media,⁹⁸ representada por Ricardo de Mediavilla, establecía que el valor de la renta pecuniaria vitalicia y, por consiguiente, su precio tenía que ser equivalente al total de las rentas a percibir por el comprador, dentro de los límites de la *laesio enormis*, durante la duración probable de su vida. La praxis contractual, sin embargo, parecía prescindir de tal cálculo.⁹⁹ Pues bien, la reflexión de los autores posteriores consistirá en liberar el contrato de rentas vitalicias de tal limitación que, en caso de haberse tenido en cuenta, lo habría hecho impracticable. Tal liberación se consiguió siendo consecuentes con la premisa de que el objeto del contrato de compraventa de rentas era un derecho («ius») y no la moneda («pecunia»).

La adecuación total entre la teoría y la praxis contractual, que no consideraba, para establecer el precio de las rentas, que se tuviera en cuenta, como elemento determinante, las circunstancias que afectaban al comprador (edad, estado de salud, etc.), se debió a Godofredo de Fontaines (+ 1303), que había sido discípulo de Enrique de Gante. A él se debió la justificación de la distinción entre el derecho a las rentas y las rentas mismas, que hará fortuna entre todos los autores favorables al contrato de rentas. Las cosas pueden distinguirse en *corporales* e *incorporales*. Una casa o una tierra son *res corporales* y los derechos referidos a tales bienes son *res incorporales*; la herencia o el derecho a la herencia es *res incorporalis*, pero el bien objeto de la herencia es *res corporalis*. En el contrato de compraventa de rentas puede hacerse la misma distinción: el derecho a percibir una renta anual en dinero durante la vida del comprador es *res incorporalis* y se distingue del dinero mismo, que es *res corporalis*. Pues bien, cualquier cosa puede ser objeto de un contrato de compraventa, siempre que su alienación no esté prohibida por la ley natural, la ley divina o la ley positiva, canónica y civil.¹⁰⁰ Dado, pues, que tal contrato es una venta, lo que importa no es

97. Bernat de Puigcercó, en la *Quaestio disputata*, de la que hemos hecho mención en diversas ocasiones, dice a su oponentes refiriéndose al problema del precio: «Et miror multum quod nunquam respondistis ad id in quo stat totum fundamentum questionis, scilicet quod illud est iustum pretium...», cf. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, pág. 66.

98. La expresión «vía media», aplicada a la opinión de Ricardo Mediavilla, se debe a F. Veraja, dada la posición intermedia de Ricardo entre los extremos representados por Enrique de Gante, contrario a la licitud del contrato, y Godofredo de Fontaines, no sólo favorable, como Ricardo, sino que iba más allá, por cuanto el precio de las ventas dependía de la oferta y la demanda, como se verá. Cf. F. VERAJA, *Le origini della controversia*, cit. en la nota 10, págs. 115-118 y 178.

99. Los contratos de compraventa de rentas vitalicias de la época prescinden totalmente de esta circunstancia. En ellos, y en los futuros, se establece como precio la cantidad equivalente al valor total de las rentas a percibir en un número determinado de años.

100. Cf. F. VERAJA, *Le origini della controversia*, cit. en la nota 10, págs. 131-143. En adelante todos los autores favorables al contrato de rentas vitalicias, cuyo precio venía regulado por las leyes del mercado, es decir, de la oferta y la demanda, no harán otra cosa que reproducir, «mutantis mutandis», sus opiniones. Entre éstos destaca Gerardo Odón (+ 1342), autor de un *Tractatus de contractibus*: «Redditus enim sunt aliquid corporale, puta bladum, pecunia et huiusmodi, ius autem percipiendi non est aliquid corporale... Illud potest esse iuste extremum emptionis, quod licite potest emi... id potest licite emi, quod nullo iure divino, naturali vel humano prohibitum est... illud potest iuste emi,

saber cuál *debe* ser su precio, sino cuál *puede* ser, según consta por el Derecho Romano: una cosa, y el derecho a la renta vitalicia lo es, vale tanto cuanto puede ser vendida («tantum valet res quantum vendi potest») ¹⁰¹ pero con el correctivo *communiter*. ¹⁰² el valor de un bien venal no depende de los caprichos de tal o cual individuo, sino que se mide por las necesidades de la colectividad de los consumidores. ¹⁰³

[fol. 43^b] *Dicunt ergo primi quod, cum dicti census consistant in pura pecunia, non possunt emi, pecunia enim non est emptibilis, sed est pretium emptibilium. Sed istud non valet, nam, ut dicit Aristoteles, 5 Ethicorum et primo Politicorum,* ¹⁰⁴ *pecunia inventa est ad mensurandum et appretiandum valorem rerum inventarum ad usum hominum, ita quod est pretium rerum emptibilium et vendibilium: Omne illud ergo potest cadere sub contractu emptionis et venditionis quod est pecunia appretiabile. Sed habere ius percipiendi ab aliquo omni anno M solidos est pecunia appretiabile...*

[fol. 44^b]... *Quantitas enim valoris rei non attenditur secundum proprietatem vel conditionem naturalem ipsius, / [fol. 44^a] alioquin non plus valeret predium iuxta urbem quam consimile ab ipsa remotum; nec plus appretiaretur domus in medio civitatis sive in platea quam consimilis iuxta muros seu extra muros. Contrarium est totum. Consideratur igitur valor rei secundum quandam relatio-*

quod iuste potest pecunia extimari», cf. A. M. MRUK, *Aliquae notae ad controversiam*, cit. en la nota 10, pág. 561. Otro tanto podemos decir de Bernat de Puigcercós en la *Quaestio disputata*: «Ista enim diversa sunt, sicut aliud est ius hereditarium et ipsa hereditas; et aliud est fructus rei et aliud ius percipiendi ipsos fructos; et aliud est ius percipiendi decimam, quod est spirituale et vendi non potest, et aliud est fructus decime, qui vendi potest, cum sit temporale», cf. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, págs. 20 y 48.

101. Cf. *Institut.*, III, 23, § 1: «Pretium autem constitui oportet, nam nulla emptio sine pretio esse potest. Sed certum pretium esse debet. Alioquin, si inter aliquos ita convenierit ut quanti Titius rem aestimaverit, tanti sit emta, inter veteres satis abundeque hoc dubitatur: sive constat venditio, sive non. Sed nostra decisio ita hoc constituit ut, quotiens sic composita sit venditio: «quanti ille aestimaverit», sub hac conditione staret contractus; ut, si quidem ipse, qui nominatus est pretium definierit, omnimodo secundum eius aestimationem et pretium persolvatur, et res tradatur, ut venditio ad effectum perducatur, emptore quidem ex empto actione, venditore ex vendito agente. Sin autem ille, qui nominatus est, vel noluerit vel non potuerit pretium definire, tunc pro nihilo esse venditionem, quasi nullo pretio statuto» (GALISSET I, ed. cit. en la nota 73, col. 182-183). *Digest.*, XVIII, 1, 9: «In venditionibus et emptionibus consensum debere intercedere palam est. Caeterum sive in ipsa emptione dissentiant, sive in pretio, sive in quo alio, emptio imperfecta est» (Ib., col. 630).

102. Tal correctivo, tipificado siempre como «medieval», está basado en el Derecho Romano. Cf. *Digest.* IX, 2, 33: «Si servum meum... pretia reum non ex affectione, nec utilitate singulorum, sed communiter fungi...» (GALISSET, ed. cit. en la nota 73, col. 456); Ib., XXXV, 2, 63: «Pretia rerum non ex affectu, nec utilitate singulorum, sed communiter funguntur» (Ib., col. 1112).

103. El texto que reproducimos pertenece a un corto tratado del siglo XIV de autor anónimo que se halla en el mismo manuscrito que la *Quaestio disputata*, el texto de Ricardo de Mediavilla y las *Allegationes* de Ramón Saera, cuya rúbrica es *Pulchrioris allegationes super contractibus censualium*, ms. 42 de la Biblioteca del Monasterio de Sant Cugat del Vallés, ACA, Barcelona, fol. 42^{vb}-48^{cb}. La influencia de Godofredo de Fontaines, a través de Gerardo Odón, es patente.

104. Véase las notas 44 y 47, págs. 26 y 27.

15 *nem ad hominem, prout si venit in usum et servitium hominum... Nec estimatur valor rerum secundum estimationem unius hominis seu paucorum, sed plurium et communem. Et dicitur ibidem nec plurium simpliciter, sed plurium ipsorum qui rebus talibus utuntur. Unde valor unius equi vel unius gemine non estimatur secundum estimationem plurium de patria vel civitatis, sed secundum estimationem eorum qui equis vel geminis utuntur et noverunt eorum virtutem, decorem vel*
 20 *pulchritudinem, bonitatem seu neccessitatem. Et quandoque, licet per accidens, secundum utilitatem quam res empta parit ementi, vel detrimentum quod affert vendenti...*

[fol. 44^{vb}] *El quando dicitur quod M solidi censuales in centum annis sunt centum milia solidorum et, per consequens, non est equalitas ad XIV mille solidos, qui fuerunt pretium ipsorum, dico quod, si istud valeret, nulli redditus, immo nichil, licite possent vendi, quod fructum afferret, nam in summa annorum excederet quodcumque pretium datum. Una enim ovis datur pro V solidis, que in X annis pariet X oves, que valebunt L solidos. Et sic non esset pretium iustum V solidi pro una ove, sed L solidi. Unus etiam captivus datur pro XXX vel XL libris, quas*
 30 *forte lucrabitur infra duos annos. Non esset igitur pretium iustum emere eum pro pretio XXX librarum cum infra XX annos, quibus potest vivere, lucrabitur CC libras. / [fol. 45^{ra}] Et idem dico de redditibus unius castri et de fructibus unius predii et sic de similibus. Non ergo consideratis futuris utilitatibus et periculis tam pretii quam rei empte, sed quantum valet de presenti. Possibile enim erit quod cum*
 35 *pecunia, que fuit mea, efficiaris magnus dives et consequaris ex ea longe maiorem utilitatem quam ego cum censu tuo, et ex ista specie vendis census predictos. Posset enim dici quod iustitia pretii ex utilitate quam vendens census huiusmodi consequitur de presenti ex quantitate pretii sibi data, et ex dampno quod solvens pretium ex subtractione tante pecunie sustinet, potest considerari...*

40 [fol. 47^{ra}] *Et sicut iste contractus posset esse emptionis et venditionis reddituum ad imperpetuum, sic potest esse ad vitam, quia ille contractus emptionis et venditionis est licitus in quo contrahentes servant equalitatem pretii recepti et dati secundum valorem rei prout venit in usum hominum secundum estimationem contrahentium, que bono modo potest fieri pro loco et tempore. Sed valor iuris percipiendi M solidos ad vitam potest estimari, prout communiter emens potest estimari vivere, tantum quantum pro tali loco et tempore consueverunt valere redditus. Et hoc certius quam quando venditur ad imperpetuum. Certius enim potest ad equalitatem reduci valor M solidorum ad modicum tempus, quod est vita unius hominis, quam ad perpetuam sustentationem et [fol. 47^{vb}] quasi infirmorum*
 50 *hominum. Constat autem quod redditus perplurimi possunt absque peccato vendi et emi eo quod potest eorum valor estimari, quod sufficit ad equalitatem iusti pretii servandam inter contrahentes. Et per consequens poterit melius estimari valor reddituum ad vitam conservando equalitatem iusti pretii. Que equalitas si servata fuerit inter ementem et vendentem, ius percipiendi M solidos, prout in tali loco et*

- 55 *tempore, scilicet quod veniunt communiter in usum hominum, totaliter estimari potest. Est ergo talis contractus licitus ex natura et forma sua. Et ideo ex forma sua non videtur quod debeat censerī usurarius, cum non sit contractus nisi vere emptionis. Dico autem ex forma et natura sua, quia hic non attenditur de mala intentione quam possunt habere contrabentes: puta quod*
- 60 *emens plus vellet vivere, vendens autem vellet quod citius moriatur... / [fol. 48^{ra}] Igitur, si iste qui tradidit emendo VI vel VII mille solidos, servaverit supradictam equalitatem iusti pretii secundum quod valor illorum annualium mille solidorum communiter estimatur, pensata conditione persone quoad etatem ementis et pensatis ceteris que ad hoc pertinent, non est usurarius*
- 65 *consensus ex natura contractus. Si autem alia sint in hoc contractu, per que possit presumi in fraudem usurarum, hoc videat qui condiciones contractus noverit et personarum. Michi autem sufficit de natura contractus, quia nec plus ponitur in questione.*

En la compraventa los contratantes no consideran los bienes a adquirir según el lugar que ocupan en la jerarquía natural, es decir, según el valor natural («quantitas enim valoris rei non attenditur secundum proprietatem vel conditionem naturalem ipsius»), sino según su valor de uso («secundum quandam relationem ad hominum, prout si veniunt in usum et servitium hominum»), que es naturalmente variable.¹⁰⁵ Por otra parte, el valor de uso no depende de los caprichos de tal o cual individuo, sino que se mide por las necesidades de la colectividad de los consumidores. Es decir, el valor viene determinado por la acción colectiva de la comunidad («communis aestimatio»), la cual fija el precio a través del funcionamiento espontáneo del mercado, es decir, por la oferta y la demanda («nec estimatur valor rerum secundum estimationem unius hominis seu paucorum, sed plurium et communem»).¹⁰⁶

105. La distinción entre valor natural y valor de uso se popularizó entre los autores bajomedievales a partir de la lectura de Aristóteles. Se ha solido atribuir a Bernardino de Siena (+1444) la formulación de los tres componentes del valor de uso: «virtuositas», «raritas» y «complacibilitas». Este, sin embargo, no hizo más que repetir, sin citarlo, lo dicho por Pedro de Juan Olivi (+1298) en el tratado *De emptionibus et venditionibus, de usuris, de restitutionibus*: «Dicendum quod dupliciter sumitur valor rerum, Primo scilicet secundum realem bonitatem nature... Secundo modo sumitur in quantum ad usum nostrum; hoc modo quanto aliqua sunt usibus nostris utiliora, tanto plus valent... Quia autem actus vendendi vel emendi ad usus humane vite ordinantur, et etiam sunt quidam usus, idcirco in eis valor pensatur et sumitur secundo modo et non primo. Rursus sciendum quod huius valor usus seu rerum venalium tripliciter pensatur: primo, scilicet, secundum quod res ex suis realibus virtutibus et proprietatibus est nostris utilitatibus virtuosior et efficacior... Secundo modo secundum quod res ex sue inventionis raritate et difficultate sunt nobis magis necessarie, pro quanto ex earum penuria maiorem ipsarum indigentiam et minorem facultatem habendi et utendi habemus... Tertio pensatur secundum magis et minus beneplacitum nostre voluntatis in huiusmodi rebus habendis...», cf. G. TODESCHINI, *Un trattato di economia politica francescana: il «De emptionibus et venditionibus, de usuris, de restitutionibus» di Pietro di Giovanni Olivi*, Istituto Storico Italiano per il Medio Evo, Roma 1980, págs. 52-53.

106. En la «communis aestimatio» se incluye también la intervención de los poderes públicos en cuanto representantes de la colectividad. De ahí surge el llamado precio legal o tasa en oposición al

¿Cuál tiene que ser, pues, el criterio para fijar el precio de una renta determinada? La adecuación del precio a las rentas no es preciso que sea la de «rei ad rem secundum se», es decir, no es preciso que se exija que el precio sea igual al valor total de las rentas a percibir en su conjunto, porque en tal caso nadie las compraría «propter infinitum excessum» en las rentas perpetuas, o «propter indeterminatam proportionem» en las rentas vitalicias, según la terminología de Godofredo de Fontaines («si istud valeret, nulli redditus, immo nichil, licite possent vendi, quod fructum afferret, nam in summa annorum excederet quodcumque pretium datum»)¹⁰⁷. Además, tal adecuación del precio a las rentas («adaequatio rei ad rem secundum se») no sería justa, dado que una cosa «presente y entera» es valorada en más que la misma cosa «futura y dividida». De ahí que el valor del derecho a la renta sea menor que la suma de prestaciones periódicas. La disminución del valor del derecho a las rentas se debe a su uso futuro, a la futura prestación de la renta, que tanto más se deprecia cuanto se deja para un tiempo más lejano, por lo que no obsta el hecho de la certeza acerca de la cantidad de la suma a percibir en el futuro. Es por ello que un contrato de tal naturaleza es más útil al vendedor tanto y tal vez más que las mismas rentas, con la contrapartida por parte del comprador de un daño considerable por desprenderse de tal cantidad. Todo lo cual justifica la diferencia entre el precio o capital y las rentas.¹⁰⁸ Basta, pues, aquella adecuación que haga posible y fácil las ventas de las rentas. Es decir, basta la posibilidad de encontrar un comprador y un vendedor, dispuestos el uno a pagar una cantidad u otra y el otro a entregar una renta determinada, por lo cual los dos son los más favorecidos, dado que cada uno necesita lo que pertenece al otro y cada uno se desprende de algo que tiene. Tal cambio se considera justo y equitativo. Por consiguiente, en tal contrato de rentas vitalicias, como en cualquier otra compraventa, en que el precio es justo según la estimación común, todo eventual beneficio de una de las partes es *de sorte*, lo recibe justamente como cosa suya, hecha tal por la libre voluntad de la otra parte, que consintió en ello estipulando tal contrato, que por su naturaleza comporta igual riesgo para ambos contratantes.

fijado por el mercado, es decir, el llamado precio vulgar o natural o corriente. Bernat de Puigcercós ha dejado plasmado el sentido exacto de la «communis aestimatio»: «Et talis valor non debet accipi secundum estimationem ementis vel vendentis... Relinquitur ergo quod valor rei estimetur vel ab illo qui communitati presiderit et gerit vices totius communitatis et debet procurare utilitatem communitatis, vel ab ipsa tota communitate, vel maiore parte ipsius. Et hoc vocatur communis estimatio. Et tunc venditur res quantum debet valere, si vendatur communi estimatione», cf. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, págs. 76-77.

107. Véase el texto en la pág. 47, lín. 23-27.

108. Véase el texto ib., lín. 33-39. No cabe duda de la influencia de Pedro de Juan Olivi: «Constat autem quod ius et naturalis possessio rei presentis plus valet ceteris paribus, quam solum ius rei future, aut quam solum ius absque actuali possessione non statim tradita vel tradenda. Certitudo autem rei presentis et presentialis possessionis eius maior et prestantior est quam certitudo rei future possessionis aut quam certitudo future possessionis reis presentis», cf. G. TODESCHINI, *Un trattato di economia politica*, cit. en la nota 105, pág. 83.

En conclusión, el precio justo en un contrato de compraventa de rentas anuales y vitalicias vendrá condicionado por las leyes que regulan la compraventa de cualquier bien: la necesidad, la utilidad, la escasez. Pues bien, los diversos factores –tiempo, lugar, estado mismo de la cosa– hacen variar su valor. Pero tales leyes no olvidan el componente característico de tales rentas: la duración de la vida del comprador. De ahí que, por una misma renta, el precio a pagar por el comprador sea menor en las rentas vitalicias que en las perpetuas, dada la menor duración en su percepción y, por consiguiente, la menor utilidad que el comprador puede esperar; de ahí también, por otra parte, que la cantidad de renta anual a pagar por el vendedor sea mayor en las vitalicias, dada la menor duración de su obligación; de ahí por último, que la consideración de la edad y el estado de salud del comprador puedan hacer variar en más o en menos el precio fijado por la «*communis aestimatio*».¹⁰⁹

Finalizado el siglo XIII, el problema acerca de la licitud del contrato de compraventa de rentas vitalicias, y también perpetuas, parece agotado. Las posiciones de los autores posteriores serán, «*mutatis mutandis*», las establecidas en la segunda mitad del siglo XIII: la de los contrarios, que seguirán fundamentalmente lo dicho por Enrique de Gante; las de los favorables, pero con ciertas limitaciones, que exigirán, como Ricardo de Mediavilla la adecuación entre el precio y las rentas; la de los que, como Godofredo de Fontaines y Gerardo Odón, justificarán teóricamente la praxis contractual que consideraba la renta como cualquier otra cosa objeto de una venta. Ahora bien, en el siglo XIV un nuevo elemento, la *redimibilidad de las rentas*, hará que la discusión se reinicie, sobre todo en Cataluña, partiendo de las tres posiciones dichas. Es lo que sucedió con la *Quaestio disputata* de Bernat de Puigercós y las *Allegationes* de Ramón Saera, objeto de la presente publicación.

109. Véase la coincidencia entre lo afirmado por nuestro autor y lo dicho por Gerardo Odón: «*Iustum supponitur, quod habens rem aliquam pecunia extimabilem illam possit alienare pro certa summa pecunie et iustum videtur quod ista pecunia adequatur rei secundum modum, quem convenienter et faciliter invenire possint, qui emere velint, cum invenientur qui emere velint propter eorum necessitatem et commoditatem, et quia, si aspicietur ad equalitatem rei ad rem secundum se, hec inveniri non posset propter infinitum excessum in hereditariis redditibus et propter indeterminatam proportionem in redditibus ad vitam, ideo sufficit quod sit talis adequatio, secundum quam possit inveniri in pluribus emens, cum invenitur vendere volens, et hoc sive hereditarie sive ad vitam. Non oportet igitur in hereditaria emptione extimationem fieri ad vitam ementis vel heredum suorum, quia cum iuvenis bone dispositionis emit aliquam hereditatem, contigit frequenter ipsum in vita sua plus recipere de ea quam dedit pro ea, sed debet fieri dicto modo ita, quod in venditione reddituum ad vitam non debet fieri extimationem rei ad rem secundum se, uti ad invicem comparantur, sed secundum illum modum, secundum quem ementes inveniuntur. Constat enim quod nullus vellet tantum dare pro redditibus ad vitam sicut pro hereditariis et ideo oportet quantumvis, uti in pluribus, homines vellet dare in isto contractu quam in alio. *Debent etiam alie circumstantie pensari quantum ad iuvenes et senes et huiusmodi*», cf. A. M. MRUK, *Aliquae notae ad controversiam*, cit. en la nota 10, págs. 576-577.*

7. SINTESIS DOCTRINAL DE LAS ALLEGATIONES DE RAMON SAERA

En una fecha próxima a 1342 tiene lugar en Barcelona, como ya se ha dicho,¹¹⁰ una discusión pública sobre la licitud del contrato de compraventa de rentas pecuniarias, perpetuas, personales y redimibles («censals morts»). En esta disputa se plantearon de nuevo todas las dudas que, desde Ramón de Penyaafort hasta Godofredo de Fontaines, habían surgido con motivo del contrato de rentas. La parte favorable, personalizada por Bernat de Puigcercós, defendió la licitud del contrato tal como se practicaba en Cataluña, es decir, con carta de gracia o pacto de retroventa. Entre los contrarios sobresalió Ramón Saera. La discusión se llevó a cabo de manera viva, no ahorrándose los protagonistas incluso descalificaciones personales.¹¹¹ Ramón Saera fue acusado por Bernat de Puigcercós de no ir al fondo del problema y de quedarse en lo anecdótico. Según éste, no se podía deducir su ilicitud por vía del derecho positivo. Al contrario, un examen atento de las disposiciones del derecho canónico y civil llevaba a tener que admitir que no sólo no prohibían tal contrato, sino que permitían el contrato de compraventa de rentas con la cláusula adicional de retroventa («carta de gràcia»)¹¹² Por otra parte, las objeciones planteadas desde el derecho natural (la naturaleza de la moneda y el precio justo) tenían solución.¹¹³ Nada indicaba, pues, que el contrato de renta, en creciente difusión en Cataluña, fuera ilícito. Poco tiempo después, en fecha desconocida pero anterior a 1357, Ramón Saera contestaba la licitud del contrato de rentas con un corto tratado que reproducimos, recogido en el mismo manuscrito en que se halla la *Quaestio disputata* de Bernat de Puigcercós, cuya rúbrica es: *Allegationes iure facte per venerabilem Raimundum de Area, iurisperitum Minorise, super venditionibus violariorum que fiunt cum instrumento gratie et ad vitam duarum personarum per Cathalonie*

110. Véase de esta Introducción la pág. 10-11.

111. «Et videtur michi [= Ramón Saera] quod modicum faciunt ad questionem meam rationes per vos posite et iura, si sane intelligatur consultatio mea, quoniam ego solum aperio factum, quod est clarissimum et non indiget probatione aliqua. Sed video quod vaditis ad hoc quod vulgariter dicitur: *Lava la lengua on lo cor dol*. Ego [=Bernat de Puigcercós] peto mea et vos respondetis ad ea que sunt ultra petitionem meam. Si vero de iure vultis disputare, formetis questionem cum suis terminis veris... Et optime dicitis *que lava la lengua on lo cor dol*, quia enim video quod omnes tales contractus iudicatis usurarios. Et hoc est contra veritatem. Ideo multum doleo quod per vestram assertionem veritas pereat. Ideo lingua mea vadit ad defensionem veritatis, quam semper in omni facto defendi», J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, págs. 70-71.

112. «Et primo dico ad primum, scilicet quod venditio facta cum conditione sit illicita ex sua forma: quia hoc penitus nego tanquam dictum contra omnem rationem. Et hoc probo sic: Quoniam certum est quod omnis contractus est licitus qui nullo iure prohibetur: quia, scilicet, non prohibetur iure naturali, nec iure divino, nec iure positivo, cononico vel civili; talis est predictus contractus; igitur, etc.», cf. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, pág. 46.

113. «Ad secundam rationem, ubi dicitur quod peccunia emi non potest, respondeo et dico quod predicta ratio decepit quemdam magistrum in Theologia, qui nominabatur Anricus de Gandavo, canonicus regularis... Ad tertiam rationem (=pretium) dicendum est quod in pluribus deficit...», Ib., págs. 47-57.

*principatum, per quas probatur ipsas venditiones fore usurarias, vel in favorem usurarum factas fore.*¹¹⁴

La materia objeto del tratado es la venta de rentas vitalicias o de violarios tal como era practicada en su tiempo en Cataluña:

- A, vendedor y deudor, vende 1000 sueldos anuales
- B, comprador y acreedor, da como precio o capital 7000 sueldos
- A, vendedor, obliga como garantía su persona y todos sus bienes en general
- la duración del contrato es la vida de B o la vida de otro; por consiguiente la vida de dos personas: la del comprador y la de un tercero
- la venta es redimible, es decir, se hace con «carta de gràcia» o con pacto *de retrovendo*: si el vendedor devuelve el precio o capital pagado por el comprador, cesa la situación contractual sin que ninguna de las dos partes esté obligado o tenga derecho a contraprestación alguna.
- ni la condición del comprador (joven o viejo, sano o enfermo), ni las circunstancias de lugar y tiempo hacen variar el precio: el precio pagado por la renta siempre es igual.¹¹⁵

Ramón Saera se pregunta si el vendedor, en el momento que ejecute la cláusula de la «carta de gràcia» o pacto de retroventa y, por consiguiente, devuelva el precio o capital al comprador, habrá de deducir del precio o capital recibido por él las cantidades o rentas pagadas al comprador.

Toda la producción literaria sobre el contrato de compraventa de rentas, perpetuas y vitalicias, tanto la favorable como la contraria, hacía uso, como puede verse con lo dicho hasta ahora y como ya expusimos en la introducción del trabajo anterior sobre la *Quaestio disputata*,¹¹⁶ de tres argumentos principales: «ex forma», «ex pretio» y «ex intentione». La opinión de Ramón Saera en sus *Allegationes*, contraria a la licitud de la venta de violarios, practicada en Cataluña, tiene presente esta triple argumentación, haciendo uso de la razón, el derecho y, sobre todo, lo dicho por los doctores, de acuerdo con lo que le había pedido Bernat de Puigcercós en la *Quaestio disputata*.¹¹⁷

114. Ms. 42 de la Biblioteca del Monasterio de Sant Cugat del Vallès, ACA, Barcelona, fol. 37^{rb}-41^{rb}.

115. Véase el texto en las págs. 61-62, lín.6-21.

116. Cfr. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, págs. 18 y sigs.

117. Véase lo dicho en esta Introducción, págs. 11-12 y nota 9. Ramón Saera parte de la

a) «Ex forma». El contrato de compraventa de rentas vitalicias, en uso en Cataluña, es ilícito porque no es un contrato de compraventa que permita un beneficio; por consiguiente, «ex forma» o por razón de la naturaleza del contrato, hay que prohibir la posibilidad de un beneficio, que no es otra cosa que usura. Como todos los autores contrarios a estos contratos a partir de lo establecido por Inocencio IV,¹¹⁸ distingue entre dos categorías de rentas: las ya existentes, es decir, las rentas antiguas («census antiquus»); y las rentas nuevas, es decir, las constituidas por primera vez por los contratantes en el momento de formalizar el contrato («census de novo constitutus»). Por lo que hace a las rentas antiguas, no importa su naturaleza: pueden ser en frutos o en moneda. Lo que importa es la existencia en concreto de la renta, que puede ser objeto de compraventa. Lo que cuenta es que esta renta provenga de una relación jurídica precedente, es decir, que la renta esté vinculada, por ejemplo, a la tierra sobre la cual grava. Tal renta puede ser objeto de comercio, es decir, de compraventa. En cuanto a las rentas nuevas, es decir, los réditos o títulos creados «ex novo» en el acto de la venta, hay que sospechar que son usurarios, dado que la venta no es más que un ropaje bajo el cual se esconde un préstamo a interés. No hay, por consiguiente, diferencia alguna entre la venta de rentas con «carta de gracia» y un préstamo usurario.

Para Ramón Saera no hay diferencia alguna con el contrato prohibido por el papa Inocencio III (c. *Illo vos*).¹¹⁹ Hay que tener presente que uno de los métodos seguidos para alcanzar el mismo resultado que con un préstamo a interés consistió en combinar el contrato de préstamo con prenda o fianza con el contrato de venta, siendo éste simplemente simulado («vadium mortuum» o «mort-gage»¹²⁰). Pues bien, en lugar de conceder el préstamo con fianza, contrato prohibido, el acreedor compraba una tierra por una cierta suma de dinero (23 libras), prometiendo en el

reflexión de juristas y teólogos que establecen el marco donde encuadrar el problema de la compraventa de las rentas vitalicias. Cabe destacar el buen uso que de tales *auctoritates* hace Ramón Saera por cuanto se limita exactamente a lo que los autores por él citados afirmaron. Por otra parte, si los doctores le facilitan el marco de reflexión, las herramientas o el utillaje se lo proporcionan el Derecho Romano y el Derecho Canónico, que, como buen jurista, interpreta con rigor.

118. Véase las págs. 19-20, lín. 11-53.

119. Véase el contenido de la decretal en la pág.63,n.5.

120. Cuando el prestatario recibía el préstamo entregaba una tierra u otro bien al prestamista, el cual retenía tal bien en su poder hasta que se cancelaba la deuda. Durante este tiempo el prestamista se beneficiaba de los frutos de la tierra o del otro bien y, cuando le era devuelta la cantidad prestada, no deducía tales frutos del préstamo. Este contrato fue prohibido como usurario y calificado como una transacción «in fraudem usurarum» por Alejandro III en 1163: «*Plures clericorum... Generalis concilii decrevit auctoritas, ut nullus amodo constitutus in clero vel hoc vel aliud genus usurae exercere praesumat. Et si quis alicuius possessionem data pecunia sub hac specie vel conditione in pignus acceperit, si sortem suam deductis expensis de fructibus iam perceperit, absolute possessionem restituat debitori. Si autem minus habet, eo recepto, possessio libere ad dominium revertatur...*» La misma condena pronunció, ahora en el caso de los laicos, en la decretal *Quoniam*. Cf. *Decretalium*, V, 19, c.1 et 2 (FRIEDBERG II, ed. cit. en la nota 12, col. 816).

contrato que el deudor podía recuperar la tierra a un cierto precio (26 libras) en cualquier momento entre dos y tres años, por ejemplo, después de realizado el contrato. Todo ello permitía al acreedor un beneficio claro. Tal contrato era denominado *de retrovendendo*. Contra la licitud de tal contrato se alegaba que las rentas recibidas por el acreedor habían cancelado el préstamo, por lo cual no cabía la ejecución del pacto «de retro», es decir, el deudor no tenía por qué comprar a su vez la tierra para recuperarla. Tal contrato no era más que un préstamo con prenda o fianza («*praefatus contractus pignus debeat iudicari*»).¹²¹ Consultado el papa, éste declaró que, si los hechos habían sucedido tal como habían sido expuestos, había que considerar que tal contrato había sido hecho «*in fraudem usurarum*», por no computar los frutos recibidos y por la cantidad (3 libras) a añadir al capital a devolver.

La semejanza entre el contrato *de retrovendendo* y el contrato de compraventa de rentas con «carta de gracia» o redimibles era para Ramón Saera evidente («*de iure, cum venditio fit cum prelibato pacto, scilicet de restituendo, si infra certum tempus pretium restituatur, presumitur pignerantia*»): en ambos casos se transfería un precio o capital, se recibían frutos o intereses y se cancelaba el contrato ejecutando la cláusula *de retro*, devolviendo el capital o precio, sin que los frutos recibidos lo redujeran.¹²² Si el primero no era más que un préstamo a interés (transferencia de capital-intereses-devolución del capital), también lo era el segundo. Lo que diferenciaba al contrato de «*mutuum*» del contrato de venta de rentas era que en aquél el capital prestado debía ser reembolsado y en éste se daba a fondo perdido. La carta de gracia asimilaba ambos contratos hasta llegar a ser lo mismo. En el contrato de renta, como en el caso enunciado por Inocencio III en la decretal *Illo vos*, además de la suma recibida («*ultra summan receptam*»), el vendedor ha dado al comprador una cantidad adicional (las rentas). Esto es suficiente para juzgar tal contrato como ilícito.¹²³ Por consiguiente, «*ex forma*» o por la naturaleza del contrato la compra de

121. La primera referencia, que sin duda debió tener presente Ramón Saera, a la *impignoratio* en el caso de la venta de rentas se debe a Enrique de Gante: «*Si vero alius habens fundum consimilem et vult pro tanta summa pecuniae eidem obligare fundum suum ad solvendum in perpetuos redditus aequalem quotam, non licet, quia hic nullius rei venditio est, sed sola obligatio fundi in pignus*», HENRICUS A GANDAVO, *Quodlibeta, Quodl.* VIII, q. 24, ed. cit. en la nota 43, vol. II, fol. 334^r.

122. Véase el texto en la pág. 63, lín.40-45.

123. Como puede verse en el texto (pág. 63-64, lín.45-55.), Ramón Saera insiste en que esta conjetura («*ultra summam receptam*») es suficiente para calificar tal contrato como usurario, porque en la *Quaestio disputata* se había hecho uso de la decretal *Illo vos* y también de la decretal *Ad nostram*, y Bernat de Puigcercós había respondido que era el conjunto de las conjeturas (pruebas) lo que había llevado al Papa a calificar el contrato en cuestión en las decretales como usurario. Partiendo del presupuesto de que el contrato de renta es un contrato de compraventa y de los hechos observables en la práctica de tal contrato, habría que admitir, argumentaba Bernat de Puigcercós, que los compradores de rentas no son siempre usureros; que los compradores y vendedores no se ponían previamente de acuerdo para disimular un préstamo a interés; que los vendedores, cuando ejecutaban la cláusula de retroventa, no devolvían un precio o capital inferior al pactado; que los compradores sólo recuperaban el precio de las rentas y no una cantidad adicional, dado que, si hay una diferencia a su favor entre la

rentas con carta de gracia o pacto *de retrovendendo* era un contrato usurario. Por consiguiente, al ejecutar la carta de gracia, el vendedor estaba en su derecho si deducía del capital a devolver las rentas pagadas.

Pero había más. Si hay venta, las rentas que el comprador recibe no son otra cosa que partes alícuotas de la cosa o propiedad vendida. Por consiguiente, cuando por razón del pacto «de retro» o carta de gracia, el vendedor o deudor devuelve el precio o capital pasado un tiempo (cinco años en el ejemplo propuesto), el comprador habría de devolver la cosa o propiedad comprada, es decir, las rentas. En otras palabras, el vendedor o deudor sólo tendría que devolver, de acuerdo con lo que se establece en el Levítico,¹²⁴ la parte diferencial entre el precio o capital recibido por él y las rentas pagadas al comprador durante cinco años, rentas que no son más que la cosa o propiedad vendida. Sucede, sin embargo, algo muy distinto: el vendedor o deudor devuelve el precio íntegro y el comprador retiene las rentas recibidas durante el tiempo, cinco años, que ha durado el contrato. El comprador, por consiguiente, se queda con parte de la propiedad comprada, que no es otra cosa que las rentas a percibir («et sic, si post quinquennium per quod facta fuit prestatio, restituitur res vendita, non restituitur tota plena proprietatis vendite, quia iam deficit ipsa prestatio quinquennialis, que pars est ipsius plene proprietatis vendite. Et sic patet quod pars rei vendite retinetur»).¹²⁵ Se trata, por consiguiente, de un contrato «in fraduem usurarum», un contrato de préstamo bajo el ropaje de un préstamo a usura.¹²⁶ Hay

totalidad de las rentas y el precio devuelto, tal diferencia es «de natura sortis», es decir, forma parte de la cosa comprada: no era, pues, usura. Había que deducir, por consiguiente, que el Derecho Canónico permitía este contrato, dado que sólo lo prohibía cuando se daba engaño y dolo. Cf. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, págs. 22-23 y 42-44.

124. Véase el texto en la pág. 66-67, lín. 96-111, n. 19. El recurso a la ley del Levítico había sido hecho por Enrique de Gante para argumentar a favor de una perfecta igualdad entre las recíprocas prestaciones. Cf. F. VERAJA, *Le origini della controversia*, cit. en la nota 10, pág. 74. Por otra parte, Gil de Lessines respondió a Enrique de Gante diciendo que tal ley es temporal y como muchas otras no estaba en vigor: dado que la observancia del Jubileo había sido abolida, también habían sido abolidas las leyes dadas para el Jubileo: «Dicendum est primo, quod illa lex secundum litteram intellecta dicitur divina, sed tamen est temporalis, sicut et aliae leges multae, quae tantum secundum litteralem sensum in figura datae sunt illi populo, et ideo sicut observantia jubilaei non manet in populo christiano, ita et leges quae propter jubilaeum datae erant, quarum una erat lex adducta, sicut apparet ex textu», cf. *Opusculum de Saint Thomas d'Aquin*, Paris 1858, t. 10, pág. 617.

125. Véase el texto en las págs. 65-66, lín. 63-81.

126. La bula *Regimini* del papa Martín V, año 1425, zanjó la cuestión por lo que hace a las rentas redimibles o rescatables. El contrato de venta de rentas sometido al juicio del papa, y que éste juzgó lícito, presentaba estas características: 1) El vendedor constituye una renta anual sobre un bien y vende tal renta a un tercero («renta real»): «super bonis suis, dominiis... vendere consuevit et vendidit annuos census»; 2) el precio justo es el convenido por los contratantes y puede variar según las diversas circunstancias: «ad rationem... secundum temporis qualitatem, prout ipsi constrahentes tunc inter se convenerant»; 3) el comprador paga el capital o precio inmediata e íntegramente y en especie: «ipsi venditori tunc integraliter in pecunia numerata solvi consueverunt»; 4) sólo quedaba obligado, en cuanto garantía de la renta, el bien especificado en el contrato: «bonis in ipso contractu tunc expressis pro ipsius census annui exsolutione in perpetuum obligatis»; 5) el vendedor puede rescatar la renta en todo o en parte, cuando le plazca: «Et semper in ipsis contractibus per expressum ipsius venditoribus

que afirmar que se trata de un argumento, hasta cierto punto, original y de naturaleza exclusivamente jurídica.¹²⁷

b) «Ex pretio». La justicia conmutativa exige que en los contratos conmutativos se observe una igualdad perfecta entre la cosa dada y la contraprestación recibida. Ninguno de los contratantes puede recibir más de lo que da. En el contrato de compraventa de rentas vitalicias con carta de gracia, si al rescindir el contrato después de cinco años, el comprador recibe todo el precio y no devuelve la cantidad recibida, es decir, si el vendedor devuelve todo el precio y no la diferencia entre el precio y las rentas pagadas, se echa en falta la igualdad que tiene que observarse en todo contrato según exige el derecho natural. Se trata, por consiguiente, de un contrato injusto y, por ello, ilícito. Al argumento de los contrarios que consideraban justo y lícito este contrato, a pesar de que haya alguna «inaequalitas», la cual, sin embargo, es incierta porque, así como es posible que el comprador reciba más de lo que ha pagado, si vive mucho tiempo, y también es posible que reciba menos, si muere pronto (c. *Naviganti*), Ramón Saera responde que tal cosa no sucede en el caso de los violarios vendidos en Catalunya, dado que este contrato de venta no se hace para una vida sino para dos vidas. Es muy probable, por consiguiente, que los compradores, o al menos uno de ellos, reciba más de lo que ha pagado. Esto es ilícito

data fuit facultas atque gratia quod ipsum annum censum in toto vel in parte pro eadem summa denariorum, quam ab ipsis emptoribus receperant, quodcumque vellent, libere absque alicuius requisitione, contradictione vel assensu possent extinguere et redimere, ac se ab ipsius census solutione ex tunc penitus liberare»; y 6) el comprador no puede obligar al vendedor a rescatar o redimir la renta, cuando le plazca, y tampoco en caso de que el bien obligado pereciera, en todo o en parte, de lo cual se deduce la pérdida, en todo o en parte, de la renta: «Sed ab hoc huiusmodi census venditores inviti nequaquam per emptores arctari valerent, etiam ipsis possessionibus et bonis obligatis penitus interemptis seu destructis» (Cf. *Extrav. commun.*, III, 5, c. 1; FRIEDBERG II, ed. cit. en la nota 12, col. 1269-1271). Esta bula fue confirmada en 1452 por el papa Calixto III con la bula *Regimini*. Ambas bulas se incluyeron en el *Corpus Iuris Canonici*. El debate sobre el carácter personal de las rentas fue también zanjado en 1452 por la bula *Sollicitudo pastoralis* de Nicolás V a petición de Alfonso V, rey de Aragón y de las Dos Sicilias, el cual quería introducir en Italia el contrato de rentas tal como se practicaba en Cataluña, es decir, sin asignación especial, pero obligando la generalidad de los bienes del deudor, y con carta de gracia. Con todo la bula *Sollicitudo pastoralis* no fue incluida en el *Corpus Iuris Canonici*, hecho que dejó abiertas las puertas a la polémica sobre el carácter personal de las rentas. Cf. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, pág. 15, n. 21.

127. ¿Por qué Ramón Saera no dio un paso adelante y afirmó que, al fin, lo que se compraba con este contrato no era otra cosa que la moneda, como había hecho Enrique de Gante? Es decir, ¿por qué no afirmó que el objeto del contrato era la «pecunia», y que, por su naturaleza, sólo podía ser «medium» o precio y no «extremum» u objeto del contrato de compraventa? Ramón Saera, jurista, quiso argumentar desde el Derecho. Por otra parte, desde Godofredo de Fontaines, quien había distinguido entre «pecunia» y «ius percipiendi pecuniam», que es lo que se compra en un contrato de compra de rentas, esta línea de argumentación había quedado agotada, sobre todo si se tiene presente la respuesta dada a este argumento por Bernat de Puigercós en la *Quaestio disputata* (cf. JOSEP HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, págs. 47-49). Con todo, si se observa atentamente, la influencia de Enrique de Gante es patente: si el contrato de venta de rentas pecuniarias es un *mutuum* («quod de meo fit tuum») y si la moneda es un bien fungible que no admite la posibilidad de separar el uso de la propiedad, las rentas son partes alicuotas, que se van devolviendo, de una propiedad (el precio), que previamente se ha entregado.

y esconde un contrato «in fraudem usurarum». Con todo, si en las ventas de rentas vitalicias el vendedor tiene la intención de dar a través de las rentas menos de lo que recibe como precio, el comprador compra las rentas con la esperanza de conseguir un beneficio. Es por ello que son condenados como usureros, porque «sola spe contrahitur usura», de acuerdo con lo dicho por Godofredo de Trani.¹²⁸ En Cataluña, además, el precio pagado por un violario no varía según las circunstancias de lugar y tiempo, como sucede en la compraventa de otras mercancías (pan, vino, etc.) y lo mismo da que el comprador sea joven o viejo, esté sano o enfermo. Tal uniformidad de prestaciones es más propia de los contratos usurarios que de los contratos de compraventa.¹²⁹ Pues bien, en la determinación del precio habría que tener presente la edad y el estado de salud del comprador, de manera que el anciano y enfermo habría de pagar menos que el joven y sano por una renta anual igual. En cualquier caso, el precio habría de ser igual al valor del total de las rentas a percibir. En caso contrario no hay «aequalitas», el contrato no es justo y, por consiguiente, es ilícito y usurario.¹³⁰ Hay, pues, o bien que devolver la diferencia entre las rentas y el precio pagado o bien, en el caso propuesto por Ramón Saera, si el vendedor hace uso de la carta de gracia y pasados los cinco años quiere poner fin al contrato, no tendrá que devolver todo el preio, sino la diferencia entre las rentas dadas durante los cinco años que ha durado el contrato, y el precio recibido en el momento de la estipulación del contrato.¹³¹

Como puede observarse, la línea de argumentación, anclada en el derecho natural y, por consiguiente, en la moral, fue común a todos los escolásticos contrarios

128. Véase el texto en las págs. 69-70, lín. 148-171.

129. Véase el texto en las págs. 73-74, lín. 213-228.

130. En la exposición de Ramón Saera late un antiguo aforismo, repetido por algunos en la *Quaestio disputata*: «Omnis emptio sit usuraria in qua non datur iustum pretium», cf. J. HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, págs. 51-52.

131. Ramón Saera invoca, para realizar el cómputo de la cantidad que deberá ser devuelta por el vendedor según el tiempo transcurrido en el disfrute de las rentas, la ley romana que contemplaba las transacciones sobre los alimentos dejados a alguien. Esta ley establecía que se tuviera en cuenta la edad y el estado de salud de los que tuvieran derecho a los alimentos, porque éstos terminan con la vida. El paralelismo con las rentas vitalicias era evidente: si éstas terminan con la vida, deberán computarse en relación con la vida de aquel que tiene derecho a ellas. Véase el texto en las págs. 67-68, lín. 111-120, n. 20. El uso de esta ley romana en el caso de las rentas vitalicias había sido contestado por Godofredo de Fontaines (+ 1303): esta ley romana —decía— sólo tenía como objeto que se respetase la voluntad del que había dejado los alimentos, por consiguiente se debía contemplar la edad del que alienaba los alimentos, es decir, del vendedor. Cf. F. VERAJA, *Le origini della controversia*, cit. en la nota 10, págs. 140-141. Tal explicación la repitió Gerardo Odón: «Si instetur quod secundum iura, si alicui fuerint aliqua alimenta relicta et propter hoc vellet illud transigere, modus transactionis pro etate eius, qui transigerit, et valitudine ordinandus est, nam aliter cum puero, aliter cum sene, ergo sic in redditibus ad vitam, cum utriusque vita finiatur. Respondeo, quod aliqua alimenta communiter relinquuntur pauperibus ad vite sustentationem ita, quod intentio relinquentis fuit providere tali de vite sustentatione et quia iura favorabilia sunt ad intentiones deficientium plenarie adimplendas, hinc est quod volunt iura talem extimationem fieri secundum conditionem istius, cui talia sunt relicta, non sic autem in proposito», cf. A. M. MRUK, *Aliquae notae ad controversiam*, cit. en la nota 10, pág. 577.

a estos contratos. Ramón Saera, pues, no fue aquí original.

c) «Ex intentione». Cabe sospechar que el comprador o el vendedor, o los dos, a pesar de que el contrato parezca lícito, es decir, un contrato de venta, sin embargo lo que pretenden es en verdad conseguir lo mismo que se conseguiría con un contrato ilícito, en este caso un préstamo («mutuum») a usura. Hay que tener presente, dice Ramón Saera, que en Cataluña ningún usurero quiere prestar a un interés menor que el veinte por ciento. Pues bien, con el contrato de compraventa de rentas vitalicias el prestatario puede conseguir un capital superior al que obtendría a través de un préstamo a usura y los intereses, que tendría que pagar, son, por ello, menores (el interés en la venta de violarios era en este momento 14,28%). Con un contrato no condenado, por consiguiente, los vendedores de rentas consiguen una cantidad de numerario mayor, pagan intereses menores y pueden devolver el capital cuando quieran. El efecto es semejante al de un préstamo a usura y las cargas menores. Los compradores, por otra parte, con la compra de violarios evitan los inconvenientes de los préstamos usurarios: la infamia, la deshonra pública por el hecho de practicar un contrato ilícito; y la obligación (que tenían los usureros cuando eran condenados) de devolver los intereses percibidos; evitan la ociosidad de sus capitales; y, en el caso de que, por razón de la carta de gracia, les sea devuelto el capital, pueden seguidamente realizar otros contratos semejantes, dada la demanda existente de numerario, sin que por ello tengan que sentir temor ante las disposiciones legales en contra.¹³² Dicho esto, hay que llegar a la conclusión de que «potest coniecturari quod tales contractus fiunt in fraudem usurarum... propter circumstantiam annexam». Hay que sospechar, por consiguiente, de la intención de unos y otros y, además, «sola spe contrahitur usura». El contrato, por tanto, de compraventa de rentas vitalicias es un contrato usurario, «in fraudem usurarum».

Se puede resumir el pensamiento de Ramón Saera así: 1) El contrato de compraventa de rentas para toda la vida, los violarios, tal como se practicaba entonces en Cataluña, no es una compraventa: «ex forma» no es otra cosa que un préstamo. 2) El precio pagado por los violarios, siempre el mismo, es decir, siempre con la misma tasa de interés, es injusto: no existe la «adaequatio» que exige la justicia conmutativa entre el precio y las rentas, dado que se paga lo mismo tanto si se es joven como si es anciano y sin tener en cuenta las circunstancias de lugar y tiempo. 3) En el caso propuesto, de ejecución de la cláusula de la carta de gracia al cabo de cinco años, para evitar la condena por usura, dado que el préstamo («mutuum») tiene que ser gratuito y no permite el pago de intereses, el vendedor

132. Véase el texto en las págs. 68-69, lín. 129-147.

sólo debería devolver la diferencia entre el capital o precio pagado por el comprador y las rentas recibidas por éste («ratione fructuum perceptorum per dictum quinquennium sit deductio facienda»), en caso contrario el comprador recibe usura y el contrato es usurario. Por otra parte, Ramón Saera no iba más allá de lo dicho por Innocencio IV (licitud del contrato de venta de las rentas antiguas, pero no de las rentas nuevas), por Enrique de Gante (la venta de rentas nuevas pecunarias es usuraria) y Godofredo de Trani (la intención de recibir más de lo que se da a cambio es usuraria). En definitiva, adaptó lo dicho por éstos al contrato de compraventa de rentas redimibles o con carta de gracia.

8. EDICION DEL TEXTO

Editamos el texto *Allegationes super venditionibus violariorum cum instrumento gratiae* de Ramón Saera según las normas seguidas en la edición de la *Quaestio disputata* de Bernat de Puigercós.¹³³ En el aparato crítico hacemos constar las variaciones ortográficas del texto e indicamos a la vez los diversos accidentes que lo afectan: correcciones del copista, tachaduras, repeticiones, lagunas, interlineados, omisiones, etc. Dado que hemos procurado normalizar, en lo posible, la lengua latina del texto, escogemos la grafía más correcta entre las dadas por el copista, haciéndolo constar en el aparato crítico. Esto mismo hacemos cuando la corrección es nuestra.

Por lo que se refiere al aparato de fuentes, no nos limitamos a las simples referencias. Dada la importancia del contenido de las *auctoritates*, que el autor, y también los lectores de su tiempo, da por sabido, para una mejor comprensión del contenido de las *Allegationes* y para situar la opinión de Ramón Saera en la discusión sobre el tema de la venta de rentas vitalicias y para comprobar la elección selectiva hecha, a veces, por el autor, damos el texto de las fuentes citadas.

En vistas a evitar repetir en el aparato de fuentes las ediciones, si bien de forma abreviada, de unas obras que el autor de las *Allegationes* cita, al menos en algunos casos, repetidamente, damos seguidamente la edición, limitándonos en el aparato de fuentes al título de la obra y la página o folio que corresponda:

BERNARDUS PARMENSIS: *Glossa ordinaria*:

Decretales D. Gregorii papae IX suae integritati una cum glossis restitutae. Romae, in aedibus Populi Romani 1582

Codic. (Codex):

Corpus Juris Civilis, opera et cura C.-M. GALISSET. Lutetiae Parisiorum, apud A. Cotelle Bibliopolam 1843

133. Cf. J.HERNANDO, *Quaestio disputata*, cit. en la nota 1, págs. 31-33.

Decretal. (Decretales Gregorii IX):

Corpus Iuris Canonici. Instruxit AEMILUIUS FRIEDBERG, pars secunda. Lipsiae, ex officina Bernhardi Tauchnitz 1881

Digest. (Digesta sive Pandectae):

Véase *Codic. (Codex)*

GODOFREDUS TRANENSIS, *Summa:*

Summa D. Goffredi Tranensis I. C. clariss. in titulos Decretalium omnibus utilis et necessaria. Venetiis 1564

GILLELMUS DE RENNIS, *Glossa:*

Summa S. Raymundi a Pennaforte Barcinonensis una cum glossis Iohannis de Friburgo. Romae 1600 (En esta edición la *glossa* es atribuida a Juan de Friburgo, siendo su autor en realidad Guillermo de Rennes, O.P.)

HOSTIENSIS, *Commentaria:*

HENRICI DE SEGUSIO, Cardinalis Hostiensis, *Commentaria in quinque Decretalium libros*. Venetiis, apud Iuntas 1581 (Ed. anast.: Torino, Bottega d'Erasmus 1963)

HOSTIENSIS, *Summa Aurea:*

HENRICI DE SEGUSIO, Cardinalis Hostiensis, *Summa aurea*. Venetiis, apud Iuntas 1537 (Ed. anast.: Bottega d'Erasmus 1963)

INNOCENTIUS IV, *Commentaria:*

In quinque Decretalium libros Commentaria. Venetiis 1570

Institu. (Institutiones):

Véase *Codic. (Codex)*

IOANNES ANDREAE, *Novella:*

IOANNIS ANDREAE, *In quinque Decretalium libros Novella Commentaria*. Venetiis 1581 (Ed. anast.: Torino, Bottega d'Erasmus 1963)

RAIUMUNDUS DE PENNAFORTE, *Summa:*

S. RAIMUNDUS DE PENNAFORTE, *Summa de Paenitentia*, curantibus XAVERIO DE OCHOA et ALOISIO DIEZ. *Universa Bibliotheca Iuris*, vol. 1. Roma 1976.

[RAYMUNDI DE AREA]

[ALLEGATIONES IURE FACTAE
SUPER VENDITIONIBUS VIOLARIORUM
CUM INSTRUMENTO GRATIAE]

Ms. 42 de la Biblioteca del Monestir de Sant Cugat del Vallès. Arxiu de la Corona d'Aragó, Barcelona.

f. 37^{ab} Allegationes iure facte^a per venerabilem Raymundum de Area, quondam, iurisperitum Minorise,^b super venditionibus violariorum, que fiunt cum instrumento gratie et ad vitam duarum personarum per Cathalonie principatum, per quas probatur ipsas venditiones fore usurarias, vel in favorem usurarum factas fore, ut ex sequentibus^c apparebit. 5

Titius vendit Cayo pro septem mille solidis mille solidos annuales, quos constituit idem Titius super se et bonis suis habendos et percipiendos per ipsum Cayum et suos quolibet anno certo termino, quamdiu esset vita comes ipsi Cayo et cuidam alii, puta Sem-/-pronio. Hoc tamen

f. 37^{va} tunc^d acto et comprehenso, licet in instrumento contineatur quod, 10
quandocumque^e infra decennium^f ipse titius traderet dicto Cayo dictos septem mille solidos, dicta venditio esset ex tunc^g cassa, irrita atque vana, postea, elapso quinquennio, dictus Titius vult redimere dictum violarium venditum.

Et est sciendum quod omnes fere venditiones, que de huiusmodi 15
violariis fiunt in patria illa, ubi fiunt, fiunt sub simili forma: videlicet, sub dicto pacto, quod vocant gratiam, et ad vitam duarum personarum et pro simili pretio. Et licet pure et sine omni retentione vendantur, non habentur^h diversa pretia secundum diversitatem locorum eiusdem pa-

a. facte, *ms.* factas.

b. Minorise, *ms.* Minorice.

c. ex sequentibus, *ms.* exequentibus.

d. tunc, *ms.* tunch.

e. quandocumque, *ms.* quandocunque.

f. decennium, *ms.* decimum.

g. tunc, *ms.* tunch.

h. non habentur, *ms.* habenatur.

trie, et etiam in eodem loco secundum diversitatem temporum. Et 20
venditionum ⁱ contractus in patria illa quamplurimum frequentantur. ^k

Item, est sciendum quod in patria illa nullus usurarius vult regula-
f. 37 ^{vb} riter mutuare ^l pro minori usura quam sit quinta / pars pecunie
mutuate: videlicet, ad quatuor solidos pro libra in anno, licet plures plus
exigant. 25

Hiis igitur presuppositis, est in questione: aut dictus Titius pro
redemptione predictorum teneatur solvere dictos septem mille solidos
integros; vel an debeat aliquid deduci ratione dictorum mille solidorum
annualium per quinquennium ^m receptorum.

Et videtur ad dictam questionem dicendum quod nichil ⁿ ratione 30
premissa debeat deduci, quia videtur cassus expressus C. *De pactis inter
emptorem et venditorem*, l. *Si fundum*; ¹ et notatur extra. *De usuris*,
capitulo *Conquestus*, in fine; ² et per fratrem Raymundum in *Summa*,
titulo *De usuris* ^o et *pignoribus*, p. *Item, quid si vendidi*; ³ et per alios

i. venditionum, *ms.* venditionem.

k. frequentantur, *ms.* frequentatur.

l. mutuare, *ms.* mutare.

m. quinquennium, *ms.* quinquenium.

n. nichil], *add. et damn.* dicendum.

o. usuris, *ms.* usura.

1. *Codic.*, IV, 54, 2: «*Si fundum* parentes tui ea lege vendiderunt, ut sive ipsi sive heredes eorum emptori pretium quandocumque vel intra certa tempora obtulissent, restitueretur; teque parato, satisfacere, conditioni dictae, heres emptori non paret, ut contractus fides servetur, actio praescriptis verbis, vel ex vendito tibi dabitur, habita ratione eorum, quae post oblatam ex pacto quantitatem ex eo fundo ad adversarium pervenerunt» (GALISSET II, col. 269).

2. *Decretal.*, V, 19, 8: «*Conquestus* est nobis C. clericus praesentium lator quod, licet de quadam terra, quam pater suus vobis obligavit, sortem vestram deductis expensis receperitis, terram tamen ipsam non sine derogatione vestrae salutis, honestatis et famae nihilominus detinetis. Inde... mandamus quatenus, si terram ipsam titulo pignoris detinetis, et de fructibus eius sortem vestram recepistis, praedictam terram clerico memorato dilatione et appellatione cessante reddatis, et in pace et quiete dimittatis, nisi forte terra ipsa de feudo sit monasterii vestri» (FRIEDBERG II, col. 813).

3. RAIMUNDUS DE PENAFORTE, *Summa*, II, 7, 6: «*Item, quid si vendidi praedium* tali conditione adiecta: ut quandocumque solvatur pretium a me vel herede meo rehabeam praedium ego vel heres meus, vel quandocumque a septennio usque ad novennium vel simile, numquid est usurarius contractus? Ad hoc dico quod non est mutuum, et emptor facit fructus suos sine periculo usurae, licet venditor iuxta venditionis formam postea recuperet praedium. Et hoc intelligas, nisi in fraudem usurarum sit facta talis venditio. Quod praesumitur ex his coniecturis, scilicet: ex eo quod modicum est pretium respectu valoris rei; item ex eo quod aliquid persolvitur ultra summan receptam, puta fuit venditio pro centum et est in pacto quod, cum rescinditur venditio, reddantur centum viginti; item, ex eo quod emptor consuevit exercere usuras» (col. 543-544).

doctores in suis locis.

35

Sed^p contrarium credo verum: videlicet, ut ratione fructuum perceptorum per dictum quinquennium^q sit deductio facienda. Quod sic f. 38^{ra} probō: scilicet, quod talis / venditio fuit usuraria, ut ex sequentibus apparebit.

Primo, apparet quod sit usuraria hoc modo: quia de iure, cum venditio fit cum prelibato pacto: scilicet, de restituendo, si infra certum tempus pretium restituatur, presumitur pignerantia et, per consequens, usuraria, si venditor ultra pretium teneatur aliquid aliud dare, ut probatur extra. *De pignoribus*, capitulo *Illo vos*, circa finem ibi: *et quod ultra summam receptam*,^r etc.⁵ Nec obstat si dicatur quod ibi non iudicatur ex illa sola presumptione, sed ex illa et aliis, quia illa sola per se erat

40

45

p. Sed, *ms.* se.

q. quinquennium, *ms.* quinquenium.

r. summam receptam, *ms.* summa recepta.

4. Cf. HOSTIENSIS, *Summa aurea, De usuris*, n. 8 *In illis autem casibus*: «Quid de his qui emunt ab ecclesiis vel monasteriis certas possessiones tenendas toto tempore vitae suae, ita ut post mortem eorum ad ecclesiam redeant? Raymundus et Goffredus iudicaverunt talem contractum usurarium eo quod homines sperant vivere, et sic homines sperant se amplius percepturos de proventibus possessionum quam de pecunia quam dederunt, et sola spe contrahitur usura...; si tamen dat quis unam possessionem ut recipiat aliam aequivalentem, licitus est contractus. Certe, salva pace ipsorum, minus bene videntur sensisse: nam ita homines possunt sperare lucrum in hoc ultimo contractu sicut in primo; et ideo licitus est contractus primus, scilicet emptionis et venditionis, sicut ultimus, scilicet precarium, nisi in fraudem fiat, nam uterque approbatur a iure» (col. 1626). ID., *Commentaria*, super V, 19, 6 *In civitate*: «*Usurarum*: Ex his verbis satis colligitur quod si quis emat redditus alicuius castri ad vitam suam tenendum vel ad certum tempus, vel etiam sibi et heredibus suis, dummodo redditus annuus communi aestimatione non excedat redditum, quem habere posset, si tantum de tanta pecunia emisset, licitus est contractus; si vero excedat communiter, illicitus est... Alii dicunt quod, quando in perpetuum emit, semper licitus est contractus, quia licitum est contrahentibus decipere se in pretio... secundum dominum Innocentium. Tu vero breviter dicas quod tales contractus sive in perpetuum, sive ad tempus ad certum censum, vel sine, regulariter liciti sunt et concessi..., dummodo neuter decipiatur ultra dimidiam iusti pretii..., dummodo in fraudem usurarum nihil fiat, alioquin contra...» (*In quantum*, fol. 57). GUILLELMUS DE RENNIS, *Summa*, super II, 7, n. 8 *Item quid de illis qui emunt*: «*Qui emunt*: Ubi emuntur aliqui proventus vel redditus ad vitam venditoris, servatis circumstantiis, de quibus loquitur hic magister, tollerabilis est huiusmodi emptio. Sed ubi emitur ad vitam ementis, non est tutum...; non tamen precise dices mortale esse peccatum emere vel vendere ad vitam ementis, quia non invenitur inhibitum, ubi servantur debita circumstantiae» (p. 234).

5. *Decretal.*, III, 21, 4 *Illo vos*: «... respondemus quod, qualiscumque fuerit intentio contrahentium et forma contractus venditio non appareat conditionalis sed pura, quamvis per conditionem possit resolvi, ex duobus tamen quae in pacto fuerunt expressa, videlicet, quod fructus percepti debentur in solvenda pecunia numerari, et quod ultra summam receptam LX solidi debentur persolvi, contra ipsum emptorem praesumitur vehementer, praesertim quum usuras consuevit exercere, fraudemque committere usurarum» (FRIEDBERG II, col. 526-527).

sufficiens, ut ibi notatur in glossa ^s hoc: *fuit expresse usurarium*, etc.; ⁶ et per alios doctores idem similiter notatur.⁷ Nec obstat copula ibi posita, quia non coniungit ut utrumque necessarium, sed quod et per unum probatur fraus et per aliud similiter, ut hec patent ex notatis extra. *De rescriptis*, capitulo II.⁸ Preterea, ubi alterum per se esset sufficiens presumptio et alterum non, nichilominus ^t esset bene dictum et per hoc et aliud probatur, quia, si unum per se esset sufficiens, multo fortius adiuncto alteri, nec propterea sequitur ^u alterum esse necessarium, ut probatur extra. *De appellationibus*, capitulo I,⁹ cum ibi, etc. 50 55

s. glossa, *ms.* glosa.

t. nichilominus, *ms.* nichilominus.

u. sequitur, *ms.* sequilitur.

v. I, *ms.* Io.

6. BERNARDUS PARMENSIS, *Glossa ordinaria*, super III, 21, 4 *Illo vos*, *Summa*: «Fuit expresse usurarium» (col. 1143).

7. INNOCENTIUS IV, *Commentaria*, super III, 21, 4 *Illo vos*: «Pignus: Quia, si pignus est ex pacto, non potest facere quin dominium transeat in creditorem vel quod non possit redimere... Numerari: Si enim venditor esset emptor, furctus faceret suos. Emptorem: Scilicet, quod simulate ingerit contractus sub spe venditionis, cum in veritate ageretur ut esset pignus, et plus valet quod agitur quam quod simulate concipitur... et ita fiet condemnatio in pignoratitia actione in qua actum est» (fol. 182). HOSTIENSIS, *Commentaria*, super III, 21, 4 *Illo vos*: «Praesertim cum usuris: Ecce primum, quare praesumitur contra emptorem. Secundum, quod ultra sortem debuit recipere. Tertium, quia fructus computabat in sortem. Quartum, quia voluit terras probare. Quintum, quia faciebat pactum claudicare... Set et praesumitur contra usurarium, si poenam apponit... Item, si iuramentum extorqueat... Debitores enim agent, et creditores abundant. Ideo facile est debitoribus, quicquid creditores volunt et petunt promittere ut pecuniam, quam petunt, possint qualitercumque habere. Ideoque contra usuarios de facili praesumendum est, maxime, cum nec istud sit contra ipsos. Sed quia et ipsorum expedit animabus... (In tertium, fol. 64). IOANNES ANDREAE, *Novella*, super III, 21, 4 *Illo vos*: «Et duobus... Ad hanc decretalem respondeat quod ex aliis duobus hoc iudicatur, scilicet, quia fructus copulabat in sortem, quod est de natura pignoris, et quod recipiebatur ultra sortem» (In tertium, fol. 89-A).

8. *Decretal.*, I, 3, 2: «Ex parte... Conventrensis episcopi nostris est auribus intimatum quod, cum de causa quae inter G. et F. clericos vertitur super praebenda de Novalis, cognoscens legitime eidem F. secundum tenorem literarum nostrarum continentium, quod, si constaret ipsum F. de periurio esse convictum, et perpetuo illi renuntiasset praebendae, appellatione cessante amoveretur ab ea; eo cognito et probato, praebendam adiudicasset eandem, ipse in vocem appellationis proruit, et ad te, quod ei praebendam praecise et absque causae cognitione restitueres, literas nostras reportavit... Verum quoniam non credimus nos ita praecise scripsisse... et huiusmodi literis intelligenda est conditio, etiamsi non apponatur: «Si preces veritate nitantur... Mandamus quatenus inspectis literis, quas, si inveniatis quod secundum praedictum modum ei scripserimus... et in literis, quas tibi praefatus F. reportavit, non fuerit habita mentio priorum literarum, sententiam praefati episcopi... confirmes, et saepedictum F. cum literis nostris, quas tibi detulit, ad praesentiam nostram venire compellas» (FRIEDBERG II, col. 16-17)

9. *Decretal.*, II, 28, 1: «Dilecti filii nostri prior et clerici de G. ... nobis querimoniam transmiserunt quod... Eboracensis archiepiscopus et apostolicae sedis legatus eundem priorem post appellationem ad nos factam suspendit, et suas ecclesias interdixit, et canonicos, si eidem tanquam priori obedirent,

Et quod in casu nostre questionis teneretur aliud dare, patet ex eo quod f. 38^{ab} emptor retinet sibi / ea que percipit per dictum quinquennium.^v Et retinere de eius voluntate, cum alias tenebatur restituere, idem est quod ab illo recipere, ut probatur ff. *De conditione causa data*, l. *Si mulier*,¹⁰ cum similibus. Nec obstat si dicatur quod hoc illud non tenebatur restituere, ut dicta l. *Si fundum*,¹¹ quia ibi loquitur in fructibus qui procedunt ex proprietate que semper remanet integra et que per receptionem fructuum non diminuitur. Nos autem loquimur in proprietate plena, nam fructus semper sunt accessorii^x rei, ut probatur C. *De usuris*, l. *Eos*,¹² cum ibi notatis. Et si usufructus sine proprietate ex qua procedit, ea remanente integra, esse non potest, ut ff. *De usufructu*, l. I et II,¹³ multo minus fructus possunt esse sine proprietate ex qua procedit, ea integre remanente, cum minus sit fructus quam usufructus, etsi per se subsistentia haberi non possunt. Sed prestatio annua ex promissione ad vitam alicuius debita est plene proprietate, cum hoc casu alia proprietate reperiri non possit. Unde hoc casu tempus cum ipsa prestatione est plena proprietate, ex qua non procedunt fructus qui possunt lucrari, / remanente proprietate integra. Et sic, si post quinquennium, per quod facta fuit prestatio, restituatur res vendita, non restituitur tota plena proprie-

w. quinquennium, ms. quinquenium.

x. accessorii, ms. accessori.

y. De om. ms.

excommunicatos denunciavit. Super quibus omnibus si veritate per idoneas personas et famam loci sollicite inquisita inveniretis ecclesiarum concessionem taliter factas, nisi prior et canonici malitiose destulerint eas, quantum ad se pertinent, ordinare... in irritum revocetis easdem, et priori et canonicis ecclesias ipsas restitui facientes, et tam vicarios quam iuratos eorum canonicorum iuramentum praestitum servare cogatis nisi fuerit a priori inique extortum» (FRIEDBERG II, col. 409-410).

10. *Digest.*, XII, 4, 10: «*Si mulier* ei, cui nuptura erat, quum dotem dare vellet, pecuniam, quae sibi debebatur, acceptam fecit, neque nuptiae insecurae sunt, recte ab eo pecunia condicetur; quia nichil interest, utrum ex numeratione pecunia ad eum sine causa, an per acceptilationem pervenerit» (GALISSET I, col. 523).

11. Véase el contenido de dicha ley en la nota 1.

12. *Codic.*, IV, 32, 26: «*Eos*, qui principali actione per exceptionem triginta vel quadraginta annorum, sive personali sive hypothecaria, ceciderunt, iubemus non posse super usuris vel fructibus praeteriti temporis aliquam movere quaestionem, dicendo, ex iisdem temporibus eas velle sibi persolvi, quae non ad triginta vel quadraginta praeteritos annos referuntur, asserendo singulis annis earum actione nasci; principali enim actione non subsistente, satis supervacuum est super usuris vel fructibus adhuc iudicem cognoscere» (GALISSET II, col. 250).

13. *Digest.*, VII, 1, 1: «*Ususfructus* est ius alienis rebus utendifruendi, salva rerum substantia.» 2: «*Est enim* usufructus ius in corpore, quo sublato, et ipsum tolli necesse est» (GALISSET I, col. 401).

tas vendita, quia iam deficit^z ipsa prestatio quinquennialis, que pars est 75
 ipsius plene proprietatis vendite. Et sic patet quod pars rei vendite
 retinetur, etsi pro tempore restitutionis aliud percipitur preter pretium:
 videlicet, pars rei vendite, que retinetur. Et sic perinde est ac si totam
 proprietatem restituisset emptor et venditor totam partem retentam
 sibi dedisset, quia brevi manu sic videtur esse factum, ut ff. De *iure* 80
dotium, l. *Licet*, p. I.¹⁴ Et sic, cum tempore restitutionis aliud preter
 pretium ex pacto recuperavit emptor, patet quod fuit usurarium, ut
 dicto capitulo *Illo vos*.¹⁵ Unde sequuntur necessaria: ergo, videlicet,
 quod aut fuit^{aa} actum de retinendis per emptorem perceptis per dictum
 quinquennium, aut non; si fuit actum, ergo fuit usurarium, ut dicto 85
 capitulo *Illo vos*; aut non fuit actum, et tunc ex alio pacto predicto:
 videlicet, «quod vos restituatis vel venditio sit cassa, irrita atque vana,»
 fuit restituendum et non retinendum, quod dicta lex II,^{ab} C. *De pactis*
inter emptorem, dicit: quod res ipsa restituitur,¹⁶ et sic tota, non pars
 f. 38^{vb} tantum, quia non res vendi/-ta, sed pars rei, restituatur.^{ac} Similiter 90
 certum pactum est quod, si venditio sit cassa et irrita, est tota restituenda,
 et ita loquitur lex *Si a te*, C. eodem titulo,¹⁷ quia alias non in totum
 esset cassa et irrita, sed in parte; tamen et in parte remaneret valida
 absque pretio, quod esset absurdum dicere, quia sine pretio esse non
 potest aliquo modo, ut Inst. *De emptione et venditione*, p. *Pretium*.¹⁸ 95

z. deficit, *ms.* defficit.

aa. fuit, *ms.* fit.

ab. II, *ms.* IIa.

ac. restituatur, *ms.* restituantur.

14. *Digest.*, XXIII, 3, 43 *Licet*, p. 1: «*Quotiens* autem extraneus accepto fert debitori dotis constituendae causa, si quidem nuptiae insecutae non fuerint, liberatio non sequetur, nisi forte sic accepto tulit, ut velit mulieri in totum dotatum; tunc enim credendum est brevi manu acceptum a muliere, et marito datum; ceterum mulieri per liberam personam conditio acquiri non potest» (GALISSET I, col. 757).

15. Véase el contenido de la decretal en la nota 5.

16. Véase el contenido de la ley en la nota 11.

17. *Codic.*, IV, 54, 7: «*Si a te* comparavit is, cuius meministi, et convenit, ut, si intra certum tempus soluta fuerit data quantitas, sit res emptata, remitti hanc conventionem rescripto nostro non iure petis. Sed si se substrahat, ut iure domini eandem rem retineat, denuntiationis et obsignationis depositionisque remedio contra fraudem potes iuri tuo consulere» (GALISSET II, col. 270).

18. *Institut.*, VII, 23, p. 1: «*Pretium* autem constitui oportet, nam nulla emptio sine pretio esse oportet. Sed et certum pretium esse debet, alioquin si inter aliquos ita convenerit, ut quanti Titius rem aestimaverit, tanti sit emptata, inter veteres satis abundeque hoc dubitabatur, sive constat venditio sive non. Sed nostra decisio ita hoc constituit, ut quotiens sic composita sit venditio: «quanti ille aestimaverit», sub hac conditione staret contractus; ut, si quidem ipse qui nominatus est pretium definierit, omnimodo secundum eius aestimationem et pretium persolvatur et res tradatur, ut venditio ad effectum perducatur, emptore quidem ex empto actione, venditore ex vendito agente. Sin autem ille qui

Unde Dominus Deus, creator celi et terre, a quo est omnis sapientia ecclesiastica, in principio providit super hoc casu: nam statuit quod, si aliquis propter necessitatem venderet se, quod talis venditio staret usque ad annum iubileum et non ultra; et quod propinqui et affines et ipsemet possent^{ad} eum redimere. Et sicut in isto casu, sic in casu nostre questionis est venditio temporalis et potestas redimendi. Sed ponamus, dicit Dominus Deus, quod pro tempore post factam talem venditionem talis venditus redimitur, numquid restituetur totum pretium? Certe, dicit Dominus, quod non, sed fiet computatio^{ae} a die venditionis usque ad annum iubileum et pro rata annorum preteritorum retinebitur de pretio et pro rata futurorum / usque ad annum iubileum restituetur, ut hoc probatur *Levitici* capitulo XXV,^{af} circa finem.¹⁹ Ergo patet quod, si pro tempore, recepto aliquo, de huiusmodi venditione redimatur res vendita, quod pro tempore non est totum pretium restituendum. Et si quis obicere velit: Quomodo fiet hic computatio ubi anni sunt incerti, quia in dicto capitulo certi erant?, respondetur quod pro tali casu iam traditur a iure forma quomodo fiet computatio, ff. *Ad legem Falcidiam*, l. *Hereditatum*,²⁰ vel saltem emptor recuperans pretium satis daret

ad. possent, *ms.* possunt.

ae. computatio, *ms.* computatio.

af. XXV, *ms.* XXVo.

nominatus est, vel noluerit vel non potuerit pretium definire, tunc pro nihilo esse venditionem, quasi nullo pretio statuto. Quod ius, cum in venditionibus nobis placuit, non est absurdum et in locationibus et conductionibus trahere» (GALLISSET I, col. 182-183).

19. *Lev.* 25, 47-53: «Si invaluerit apud vos manus advenae, atque peregrini, et attenuatus frater tuus venderit se ei, aut cuiquam de stirpe eius: post venditionem potest redimi. Qui voluerit de fratribus suis, redimet eum... sin autem et ipse potuerit, redimet se, suppotatis dumtaxat annis a tempore venditionis suae usque ad annum iubilaeum: et pecunia, qua venditus fuerat, iuxta annorum numerum, et rationem mercenarii suppotata. Si plures fuerint anni qui remanent usque ad iubilaeum, secundum hos reddet et pretium: si pauci, ponet rationem cum eo iuxta annorum numerum, et reddet emptori quod reliquum est annorum, quibus ante servivit mercedibus imputatis...»

20. *Digest.*, XXXV, 2, 68: «*Hereditatum* computationi in alimentis faciendae hanc formam esse Ulpianus scribit, ut a prima aetate usque ad annum vicesimum quantitas alimentorum triginta annorum computetur, eiusque quantitatis Falcidia praestetur; ab annis vero viginti usque ad annum vicesimum quintum, annorum viginti octo; ab annis viginti quinque usque ad annos triginta, annorum viginti quinque; ab annis triginta usque ad annos triginta quinque, annorum viginti duo; ab annis triginta quinque usque ad annos quadraginta, annorum viginti; ab annis quadraginta usque ad annos quinquaginta, tot annorum computatio fit, quot aetati eius ad annum sexagesimum deerit, remisso uno anno; ab anno vero quinquagesimo usque ad annum quinquagesimum quintum, annorum novem; ab annis quinquaginta quinque usque ad annum sexagesimum, annorum septem; ab annis sexaginta, cuiuscumque aetatis sit, annorum quinque; eoque nos iure uti Ulpianus ait, et circa computationem ususfructus faciendam. Solitum est tamen a prima aetate usque ad annum trigessimam computationem annorum triginta fieri; ab annis vero triginta, tot annorum computationem iniri, quot annum sexagesimum deesse videntur; nunquam ergo amplius, quam triginta annorum computatio initur. Sic denique, et si Reipublicae ususfructus legetur, sive simpliciter, sive ad ludos, triginta annorum computatio fit» (GALLISSET I, col. 1112-1113).

idonee quod, post mortem illius de cuius vita agebatur, restituetur de pretio pro rata annorum tempore redemptionis preteritorum, ut ff. *Ad legem Falcidiam*, l. I, p. *Si^{ab} in annos*.²¹ Et sic, quia in casu nostre questionis iste emptor voluit totum pretium recuperare partis rei^{ah} vendite per ipsum percepte, patet quod fuit usurarium, ut dicto capitulo *Illo vos*.²²

Preterea, certum est quod non valet tantum res vendita michi 120 quando restituitur quantum valebat tempore venditionis, quia certum est quod minus est amodo recipiendum de illo annuo quam esset reci-
f. 39th -piendum tempore venditionis, sicut nunc,^{ai} quia certum est quod minus potest nunc vivere et quia plus poterit^{ak} tunc^{al} vivere. Et sic plusvalebat tunc quam nunc.^{am} Unde plurius pretii estimatur^{an} talis annua 125 prestatio ad vitam iuvenis quam ad vitam illius^{ao} qui plus vixit, ut dicta l. *Hereditatum*.²³

Preterea, ex presuppositis^{ap} in themate potest clare coniecturari quod tales contractus fiunt in fraudem usurarum: nam sumpturi mutua, considerantes quod non possunt invenire mutuuum ab usurariis sub 130 minoribus usuris^{aq} quam ad quatuor solidos por libra in anno, et sic tantum invenirent quinque mille solidos por mille solidis in anno, elegerunt potius facere hunc contractum: habeant nedum quinque mille solidos, immo etiam septem mille solidos, in anno por mille solidis de usura, et sic habent sub minoribus usuris.^{ar} Et quia fit sub forma 135 venditionis, ne sint subiecti longe servituti inviti, apponunt pactum:

ag. Si om. ms.

ah. rei, ms. rey.

ai. nunc, ms. nunch.

ak. poterit, inter -r et -t, -a- add. et damn. ms.

al. tunc, ms. tunch.

am. nunc, ms. nunch.

an. estimatur, ms. extimatur.

ao. illius om. ms.

ap. presuppositis, ms. pressuppositis.

aq. usuris, ms. usuriis.

ar. Id.

21. *Digest.*, XXXV, 2, 1, *Lex Falcidia*, p. 16: «*Si in annos singulos legatum sit Titio, quia multa legata et conditionalia sunt, cautioni locus est, quae in edicto proponitur: Quanto amplius accipit, reddi*» (GALISSET I, col. 1102).

22. Véase el contenido de la decretal en la nota n. 5.

23. Véase el contenido de la ley en la nota n. 20.

quod quandocumque eis placeat infra certum tempus possint resilire ab ipso contractu.

Similiter, quoniam ementes^{as} habebant pecuniam et non aude-/-
f. 39^{va} -bant mutuari sub usuris timore infamie, sive quia compellerentur ad 140
restituendum, admiserunt^{at} libentissime hunc contractum ut semper
sic possent tenere impune^{au} pecuniam suam ad lucrum tutum et
irreprobabile, non curantes si eis pro tempore restituatur pecunia que
interim non vacaverit lucro et postmodum reducetur in alios similes
contractus. Et ideo huiusmodi contractus in partibus illis quampluri- 145
mum frequentatur.

Nec hiis obstat si dicatur quod huiusmodi lucrum non potest dici
tutum, nam mors posset cito subsequi hiis ad quorum vitam^{av} emitur,
quia hic non fit venditio ad vitam unius persone tantum sed duarum,
quibus communiter non ita frequenter obvenit mors sicut uni ex illis 150
duabus. Et iura ad ea que frequenter et facile, et non que raro^{aw}
accidunt, adaptantur, ut ff. *De legibus*, l. *Nam ad ea*.²⁴ Et ad hunc
cassum clarissime adaptatur opinio^{ax} Goffredi,^{ay} qui iudicavit hunc
contractum illicitum ex eo quia homines sperant multum vivere,
f. 39^{vb} ut ipse notavit in / *Summa sua*, titulo *De usuris*, p. *Quid de quibusdam*.²⁵ 155
Et licet subsit periculum, propter spem nichilominus iudicatur contrac-
tus usurarius, ut extra. *De usuris*, capitulo *Naviganti*.²⁶ Nec obstat si

as. ementes om. ms.

at. admiserunt, ms. admitterunt.

au. impune, ms. inpu ne.

av. vitam, ms. vita.

aw. raro, ms. ratio.

ax. opinio, ms. oppinio.

ay. Goffredi, ms. Gotfridi.

24. *Digest.* I, 3, 5: «*Nam ad ea* potius debet adaptari ius, quae et frequenter et facile, quam quae perraro eveniunt» (GALISSET I, col. 236).

25. GOFFREDUS TRANENSIS, *Summa, De usuris*, n. 30: «*Quid de quibusdam* qui dant pecuniam ecclesiis et ab eis recipiunt certas possessiones tenendas toto tempore vitae suae, quibus utantur et fruuntur in vita sua et post mortem ipsorum ad ecclesias redeant, pecunia apud ecclesiam remanente, numquid licitus est contractus? Videtur quod sic propter conditionis incertum... et dubium mortalitatis eventum. Nam et aliter propter dubium excusatur usura... Sed puto contrarium eo quod homines sperant vivere et sic taliter contrahentes credunt se amplius percepturos de possessionum proventibus quam sit pecunia quam dederunt. Et sicut in principio dictum est, sola spe contrahitur vitium usurarum» (fol. 444*).

26. *Decretal.*, V, 19, 19: «*Naviganti* vel eunti ad nundinas, certam mutuan pecuniae quantitatem, pro eo quod suscipit in se periculum, recepturus ultra sortem, usurarius est censendus...» (FRIEDBERG II, col. 816).

Hostiensis ^{az} in *Summa*, titulo *De usuris*, p. *An* ^{ba} *aliquo casu*, p. *Quid de hiis qui emunt*, reprobatur dictam opinionem et dicit dictum contractum licitum, quia non loquitur in tali casu, sed cum simpliciter emitur 160 ususfructus alicuius possessionis ad vitam unius hominis sine pacto de facultate redimendi.²⁷ Et sic, cum non sit spes redimendi et facilius posset mors contingere, quia ad vitam unius hominis tantum fit, apparet quod est vera intentio emendi et vendendi et quod est iustior 165 venditio. Secus in nostro casu, ubi non tam facile speratur contingere 165 mors nec consuevit, quia ad vitam duarum personarum fit^{bb} et quia agitur de re redimenda et sic de venditione resolvenda. Et ideo dixi quod clarissime ad nostrum casum adaptatur opinio ^{bc} Goffredi.^{bd}²⁸ Nec f. 40 ^{ca} periculum facit contractum alias illicitum / esse iustum, ut dicto ^{bc} capitulo *Naviganti*.²⁹ 170

Preterea in nostro casu non negatur census ^{bf} annuum in rerum natura, quod vendebatur, esse iustum, sed vendendo constituebatur de novo, propter quod est suspicio fraudis usurarum, iuxta notata per Innocentium, extra. *De usuris*, capitulo *In civitate*, in fine magne glos-

az. Hostiensis, ms. Ostiensis.

ba. An, ms. in.

bb. fit om. ms.

bc. opinio, ms. oppinio.

bd. Goffredi, ms. Goffredi.

be. dicto, ms. dico.

bf. census om. ms.

27. HOSTIENSIS, *Summa aurea*, *De usuris*, n. 7: «An aliquo casu «Quid de illis que emunt ab ecclesiis vel monasteriis certas possessiones tenendas toto tempore vite sue, ita ut post mortem eorum ad ecclesiam redeant? Raymundus et Goffredus iudicaverunt talem contractum usurarium eo quod homines sperant vivere, et sic homines sperant se amplius percepturos de proventibus possessionum quam si pecunia quam dederunt, et sola spe contrahitur usura...; si tamen dat quis unam possessionem, ut recipiat aliam aequivalentem, licitus est contractus... Certe, salva pace ipsorum, minus bene videntur sensisse; nam ita homines possunt sperare lucrum in hoc ultimo sicut in primo, et adeo licitus est contractus primus, scilicet emptionis et venditionis, sicut et ultimus, scilicet precarium, nisi fraudem fiat, nam uterque approbatur a iure... Ipsimet etiam scripserunt quod non habet locum contractus usurarius nisi in mutuo et ego iniunxi regulariter ut oppositionem multorum casuum evitarem... Imo dic quod contractus iste sicut et ille... ratione incertitudinis excusantur... Si tamen ponas pro constanti quod pravam intentionem habeant et quod eos remordeat conscientia, non excuso, purgent ergo conscientiam... Sed ego de illis non sum» (col. 1626).

28. Véase la opinión de Godofredo de Trani en la nota n. 25.

29. Véase el contenido de la decretal en la nota n. 26.

se,^{bg 30} ad quod faciunt notata in *Summa* fratris Raymundi, titulo *De* 175
usuris, p. *Item, quid de illis qui emunt*,³¹ et ^{bh} in glossa ^{bi} que incipit *Ubi*
emuntur, etc., p. *Idem credo de illis qui scienter emunt fructus terrarum ab*
illis qui eos non habent, etc.³²

Ergo, si predictorum omnium quodlibet ^{bk} per se singulariter facit
 presumptionem fraudis usurarum, ut superius est probatum, quis pote- 180
 rit negare omnia iuncta non probare clare ipsam fraudem ubi venditur
 pensio annua que non est sed de novo constituitur et ad vitam duarum
 personarum, ubi non tam faciliter mors contingere speratur nec ita
 f. 40^{tb} frequenter contigit quod ambo [...] ^{bl} / peccunia venditor solvat usuram
 et, cum velit restituere pretium, non teneatur eam solvere? Certe nullus 185

bg. glosse, *ms.* glose.

bh. et *om.* *ms.*

bi. glossa, *ms.* glosa.

bk. omnium quodlibet, *ms.* omnia quolibet.

bl. *Faltan en el ms. tres líneas por rotura del folio.*

30. INNOCENTIUS IV, *Commentaria* super V, 19, 6 *In civitate*: «Sed bene consulendum est omnibus findelibus quod ab huiusmodi contractu abstineant, scilicet quod de novo propter hoc constitutum redditum vel actionem emant. Istud autem penitus videtur illicitum, quod ipse idem venditor in se constituat redditum vel actionem, quo se obligat ad plus dandum vel in pecunia vel in spe quam accepit» (fol. 238^r).

31. RAIMUNDUS DE PENNAFORTE, *Summa*, II, 7, n.8: «*Item, quid de illis qui emunt*, vel dono, forte occasione alicuius servitii praecedentis, accipiunt violarium, sive usum fructum castri alicuius vel villae, quem contractum indifferenter exercent, praecipue cum ecclesiis et monasteriis? Ad hoc credo quod si aliquis advocatus gratis servivit monasterio vel ecclesiae de advocacione et consilio suo, vel etiam dives gratis et pura intentione de pecunia, licite possunt recipere huiusmodi usum fructum vel aliud donum gratis datum. Idem dico si, nullo adhuc impenso servitio, receperunt donum a monasterio, dum tamen semper sit recta intentio, et studeant fideliter respondere in servitio competenti: ne, alias, bona pauperum consumere videantur. Idem dico de illis qui emunt: nisi sit talis venditio in fraudem usurarum; quod praesumitur ex circumstantiis positiss supra. Et etiam colligetur praesumptio ex aetate et sanitate, ex quibus potest haberi praesumptio utrum multum vel parum debeat vivere» (col. 545-546).

32. GUILLELMUS DE RENNIS, glossa super II, 7, n. 8: «*Qui emunt*: Ubi emuntur aliqui proventus vel redditus ad vitam venditoris, servatis circumstantiis, de quibus loquitur hic Magister, tolerabilis est huiusmodi emptio, quia non est periculum quod alter desideret mortem alterius. Sed ubi emitur ad vitam ementis, non est tutum nec ne venditor desideret mortem emptoris: ideo enim inhibita est promissio praebendae vel beneficii non vacantis, et pactum de futura successione in hereditate testatoris: pactum dico, factum dum adhuc vivit; non tamen precise dico mortale esse peccatum emere vel vendere ad vitam ementis, quia non invenitur inhibitum, ubi servantur debita circumstantiae. Quid de illis qui emunt oves et boves a pauperibus, quas forte non habent? Ubi emit quis a paupere vel etiam a divite huiusmodi animalia, quae scit vel credit ipsum non habere et quasi iam tradidisset ei et locat ei pro certa annua pensione usura est, vel ad minus praesumendum est in fraudem usurarum. Idem credo de illis qui scienter emunt fructus terrarum ab illis qui eas non habent. Si autem sine fraude et bona fide fiat huiusmodi emptio, non credo emptorem peccare, quamdiu durat bona fides» (p. 234).

fidelis boni consilii iudicis poterit hoc negare, cum huiusmodi fraudes sufficiat probare per presumptiones vel probabiles coniecturas, ut dicit capitulum *Illo vos*³³ et extra. *De renuntiatione*, capitulo *Si a te*, Libro Sexto, cum similibus.³⁴ Et sic percepta per dictum quinquennium debent in sortem computari, ut extra. *De usuris*, capitulo I et II, cum similibus.³⁵

Et sic ex premissis patet quod non obstat dicta lex *Si fundum*, C. *De pactis inter emptorem*,³⁶ quia, ut predixi, loquitur in fructibus rei vendite, que per perceptionem ipsorum fructuum^{bm} non diminuat. Nos autem loquimur in tali perceptione que est ipsa proprietas, quia extra 195 ipsam perceptionem nulla^{bn} remanet proprietas.

Preterea, in venditione possessionis vel alterius rei, que, remanente salva, producit fructus, non est ita suspicio fraudis usurarum, sicut in f. 40^{va} meo casu, nam ibi possessio paucorum fructuum / est magni pretii. Et sic, quia usurarii non traderent multam pecuniam pro parva usura, quare 200 non est presumptio^{bo} fraudis usurarum. Sed in casu nostre questionis habetur multa usura pro parva pecunia, quare est suspicio fraudis usurarum. Unde in venditione possessionis facta cum dicto pacto de facultate redimendi, si fiat pro parvo pretio, est presumptio iuris quod sit usuraria, ut extra. *De emptione et venditione*, c. *Ad nostram*.³⁷ Nec iuvat illum 205

bm. fructuum, *ms.* fructum.

bn. nulla], -m *add. et damn. ms.*

bo. presumptio, *ms.* presuntio.

33. Véase el contenido de la decretal en la nota n.º 5.

34. *Sexti Decretal.*, I, 7, 2 *Si a te*: «... dummodo de praemissa fraude appareat saltem per aliquas probabiles coniecturas...» (FRIEDBERG II, col. 971-972).

35. *Decretal.*, V, 19, 1 *Plures clericorum*: «... Et si quis cuius possessionem data pecunia sub hac specie vel conditione in pignus acceperit, si sortem suam deductis expensis de fructibus iam perceperit, absolute possessionem restituat debitori. Si autem aliquid minus haber, eo recepto, possessio libere ad dominum revertatur...»; 2: «*Quoniam* non solum viris ecclesiasticis sed etiam quibuslibet aliis periculosum est usurarum lucris intendere, auctoritate tibi praesentium duximus iniungendum, ut eos, qui de possessionibus vel arboribus, quas tenere in pignore noscuntur, sortem suam deductis expensis inde iam receperunt, ad eadem pignora restituenda sine usurarum exactione ecclesiastica districtione compellas» (FRIEDBERG II, col. 811).

36. Véase el contenido de la decretal en la nota n.º 10.

37. *Decretal.* III, 17, 5: «*Ad nostram* noveris audientiam pervenisse, quod, quum... lator praesentium ab M. mutuam recipere voluisset, creditor... ne per canonem contra usurarios editum posset in posterum conveniri, domus et olivas ipsius recepit ab eodem titulo emptionis, quum revera contractus usurarius agebatur, quod patet ex eo quod creditor, sicut publicum continet instrumentum, debitori promisit quod, quandoquaque a septennio usque ad novennium daret XL uncias Tarenorum, quae vix dimidiam iusti pretii contingebant, domos eius restitueret et olivas. Quia igitur fraus et dolus cuiquam

emptorem quia instrumentum venditionis fit pro se et postea pactum de redimendo fit cum alio instrumento, quia astutia usurarum eorum hoc innuit, ut notat Iohannes Andree, extra. *De emptione et venditione*, c. *Ad nostram*, in *Novella*.³⁸ Ideo magis patet de usura et quia eadem hora fiunt ambo instrumenta, nec venditor sine hoc pacto faceret 210 venditionem.

Preterea, certum est quod plus valet tale violarium ad vitam duarum personarum que sunt iuvenes quam si sunt senes, ut dicta l. *Hereditatum*.³⁹ Item, certum est quod pretia rerum non sunt semper nec f. 40^{vb} etiam uni eodem tempore uniformia. / De simili re melius habet 215 quandoque unus quam alter,^{bp} et ex diversitate temporum et locorum videmus semper variari pretia, ut ff. *De eo quod certo loco*, l. *Ideo et Ad legem Falcidiam*, l. *Pretia*, paragrapho finali.⁴⁰ Immo est eadem res: si sepius etiam eodem tempore vendatur, vix contingat^{bq} quod sit simile pretium in omnibus pignerantiis^{br} venditionibus. In casu nostre ques- 220 tionis semper est uniforme pretium, sive vendant ad vitam iuvenum sive ad vitam senum. Nec in diversitate temporis variatur pretium, nec melius sors fit uni quam alteri, nec carius venditur uni quam alteri, quare potius habent formari usurarii^{bs} contractus, ut certum quid de

bp. alter, *ms.* alterius.

bq. contingat, *ms.* contiigat.

br. pignerantiis, *ms.* in pignoris.

bs. usurarii, *ms.* usurari.

patrocinari non debent, mandamus quatenus, si res ita se habet, instrumento venditionis confecto in fraudem canonis promulgati contra usurarios non obstante, praedictum M. ad restituendas domos et olivas praedictas ei, ad quem debent hereditario iure devolvi, quum debitor sit viam universae carnis ingressus, per poenam in Lateranensi concilio contra usurarios promulgatam appellatione remota compellas» (FRIEDBERG II, col. 519).

38. IOANNES ANDREAE, *Novella*, super III, 17, c. 5 *Ad nostram*: «*Mutuum*: Experientia docuit quod usurarii, dimissis contractibus mutui, inchoaverunt facere contractus emptionum conditionalium, scilicet cum pacto de retradendo rem. Postea, ne forma contractus ex vi illius pacti iudicaret illum usurarium, coeperunt bona instrumenta facere: primum purae emptionis, secundum promissionis de revendendo...» (*In tertium*, fol. 80-A).

39. Véase el contenido de la ley en la nota n.º 19.

40. *Digest.*, XIII, 4, 3: «*Ideo* in arbitrium iudicis refertur haec actio, quia scimus quam varia sint pretia rerum per singulas civitates regionesque, maxime vini, olei, frumenti; pecuniarum quoque, licet videatur una et eadem potestas ubique esse, tamen aliis locis facilius, et levius usuris inveniuntur, aliis defficius et gravibus usuris» (GALISSET I, col. 538). *Digest.*, XXXV, 2, 63 *Pretia*, p. 2: «*Nonnullam* tamen pretio varietatem loca temporaque afferunt; nec enim tantidem Romae et in Hispania oleum aestimabitur, nec continuis stilitatibus tantidem, quanti secundis fructibus, dum hic quoque non ex momentis temporum, nex ex ea, quae raro accidat, caritate pretia constituatur» (GALISSET I, col. 1112).

usura detur pro libra vel pro centenario vel pro millenario, C. *De usuris*, 225
 l. *Eos*, p. *Super*.⁴¹ Autem ad hec *secundum veritatem* et ff. *Ad legem*
 f. 41^{ra} *Falcidiam*, l. *In lege Falcidia hoc esse*^{bt} *servandum*, p. *Corpora*, [...] ^{bu} / non
 debent res formali pretio estimari.⁴²

bt. esse], -t *add. et damn. ms.*

*bu. Falta*n en el ms. tres líneas por rotura del folio.

41. *Codic.*, IV, 32, 26 *Eos*, p. 1: «*Super* usurarum vero quantitate etiam generalem sanctionem facere necessarium esse duximus, veterem duram et gravissimam earum molem ad mediocritatem deducentes. Ideoque iubemus... minime licere ultra tertiam partem centesimae usurarum nomine in quocunque contractu, vili vel maximo, stipulari...» (GALISSET II, col. 250).

42. *Digest.*, XXXV, 2, 62 *In lege Falcidia*, p. 1: «*Corpora*, si quae sunt in bonis defuncti, secundum rei veritatem aestimanda erunt, hoc est secundum praesens pretium; nec quidquam eorum formali pretio aestimandum esse sciendum est» (GALISSET I, col. 1111-1112).