

Si el demandado comparece y conviene en los hechos alegados por el demandante, el Juez sin mas trámites ni pruebas dictará sentencia en los términos que crea justos, pues podrá muy bien suceder que convengan las partes en los hechos, y sin embargo no sean estos suficientes para declarar el desaucio. Y si no comparece, se le tendrá por conforme con ellos, en virtud del apercibimiento que se le hizo al citarle, y el Juez dictará sentencia en su rebeldía, declarando haber lugar al desaucio (art. 669). Insiste aquí tambien la Ley en hacer de peor condicion al demandado que no comparece: pero sin duda procede bajo el supuesto de que los hechos alegados han de ser bastantes legalmente para decretar el desaucio. Véase lo que sobre esto hemos dicho en el comentario del art. 646.

Los arts. 670 y 671 reproducen lo mandado en el 662 y siguientes hasta el 668 inclusive: véanse con su comentario.

Y "si el demandado no conviniere en el juicio verbal en los hechos, dará el Juez por terminado el acto, y le conferirá traslado de la demanda, la cual se sustanciará en adelante con arreglo á los trámites del juicio ordinario." Esto dice, en términos que no puede ocurrir dificultad, el art. 672, último de este título: pero creemos que en esta disposicion no ha estado muy acertada la Ley, porque deja un campo abierto á la mala fé, que puede ser de gravísimas consecuencias. Cuando un arrendatario da lugar á que se le demande de desaucio, es porque tiene interés en continuar en la finca; y cómo ha de convenir en los hechos aunque sean ciertos, sabiendo que la Ley le deja abierta esta puerta para no ser lanzado de aquella mientras dure el pleito ordinario á que se sujeta la contienda? Ya que no se ha creído conveniente que una y otra parte presentasen sus pruebas en juicio verbal, y que en vista de ellas decidiera el Juez, como establece el art. 661 para cuando se funde el desaucio en haber espirado el plazo; pudo y debió establecerse una tramitacion especial, pero tan breve como requiere la índole de la cuestion que se ventila, para que sin graves dilaciones ni dispendios se decidiese la justicia por el que mejor derecho hubiere ostentado.

Además; no vemos razon sólida para la diferencia que se establece. Si en el caso de que tratamos se funda la demanda en un hecho, en faltar á las condiciones estipuladas por ejemplo, que es necesario justificar; en un hecho se apoya tambien en el otro caso: cual es el vencimiento del plazo, contra el que podrá alegarse una novacion de contrato, ó la continuacion por la tácita; de modo que en ambos casos, hay necesidad de discusion y de pruebas. La Ley, sin embargo, ha creído conveniente establecer esa diferencia de procedimientos; y cuando sus preceptos son claros y terminantes, como el del art. 672, debemos acatarlos y cumplirlos.

EPILOGO.

Juicio de *desaucio* es el que se promueve con el objeto de hacer desalojar la finca al colono ó inquilino que se resisten á verificarlo. El conocimiento de estas demandas, y su ejecucion, corresponden esclusivamente á la jurisdiccion ordinaria; y es Juez competente el del domicilio del demandado, ó el del lugar en que estuviere sita la cosa, á eleccion del demandante.

Cualquiera que sea la causa en que se funde el desaucio luego que se presente la demanda, que deberá ir acompañada de la certificacion del acto de conciliacion y de los documentos correspondientes el Juez acordará que se convoque á las partes á juicio

verbal para el dia y hora que señalará dentro de los tres dias siguientes á la presentacion de aquella. Esta providencia se notificará al procurador del demandante, sirviéndole de citacion. Tambien se notificará al demandado en la forma que diremos, citándole al propio tiempo para el juicio verbal.

Quando el demandado se halle en el lugar del juicio, se le hará esta citacion en su persona; y si no pudiere ser habido despues de dos diligencias en su busca, con intervalo de seis horas de la una á la otra, á la segunda diligencia el escribano, le dejará en su casa cédula citándole para dicho acto, entregándola á su mujer, hijos, dependientes ó criados, y en su defecto al vecino mas inmediato; todo con las formalidades prevenidas para las notificaciones. Si no compareciere á la hora señalada, acordará el Juez que se le vuelva á citar en la misma forma para el dia inmediato, apercibiéndole con que de no concurrir al juicio, se le tendrá por conforme con el desaucio, y se procederá, sin mas citarle ni oírle, á desalojarlo de la finca.

Quando no se halle, ó no resida actualmente el demandado en el lugar del juicio, se entenderá la citacion con su representante constituido por medio de poder, caso de no tenerlo en dicho lugar: si no lo tiene, con la persona encargada en su nombre del cuidado de la finca; y si tampoco la hubiere, se librárá el oportuno exhorto ú orden al Juez del pueblo de su domicilio ó residencia para que se le cite, señalando el exhortante el término suficiente para la comparecencia, atendidas las distancias y dificultad de las comunicaciones, pero sin que pueda esceder de un dia por cada seis leguas. En estos casos la citacion se hará en la misma forma antes espuesta, pero con el apercibimiento de que no compareciendo por sí, ó por legítimo apoderado, se declarará el desaucio, sin mas citarle ni oírle: de consiguiente no se hace segunda citacion.

Los interesados podrán concurrir al juicio verbal por sí ó por legítimo apoderado, y acompañados de sus abogados. En él espondrán por su orden lo que conduzca á su derecho, y aducirán las pruebas oportunas. Todo esto se consignará en un acta, que ha de estenderse con claridad y precision, y que firmarán el Juez, las partes, testigos, etc., y el escribano. En seguida, ó á lo mas, dentro de tres dias, el Juez dictará la sentencia que considere justa, la cual será fundada. Si declara haber lugar al desaucio, apercibirá al propio tiempo de lanzamiento al demandado, si no desaloja la finca dentro de los términos siguientes: el de ocho dias si se trata de una casa de habitacion y que habiten con efecto el demandado ó su familia; el de quince dias, si de un establecimiento mercantil ó de tráfico; el de veinte dias, si de una finca rústica que tenga caserío, y en la cual haya constantemente guardas, capataces ú otras sивientes; y en el acto, si de una finca rústica que no tenga estas circunstancias ó de una casa que no esté habitada. Estos términos son improrogables: de consiguiente, trascurridos que sean se procederá á lanzar al inquilino ó colono sin consideracion de ningun género y á su costa.

Al ejecutar el lanzamiento, se retendrán y constituirán en depósito los bienes mas realizables que se encuentren, suficientes á cubrir las costas. Si el demandado no las paga en el acto, previa su tasacion, se procederá al avalúo de dichos bienes por peritos que nombrará el Juez en la forma prevenida para el procedimiento de apremio en el juicio ejecutivo.

Concurriendo el demandado al juicio verbal, en él se sustanciará y fallará el negocio del modo que antes hemos dicho, si la demanda de desaucio se funda en el cumplimiento del plazo estipulado. Lo mismo se practicará cuando se funde en cualquiera otra causa, siempre que el demandado convenga en los hechos alegados por el demandante. No conviniendo en ellos, el Juez dará por terminado el acto verbal, y le conferirá traslado de la demanda, la cual se sustanciará en adelante con arreglo á los trámites del juicio ordinario.

No compareciendo el demandado presente en el lugar del juicio despues de la segun-

da citacion, ni el ausente despues de la primera, se dictará inmediatamente sin más trámites sentencia en su rebeldía, declarando haber lugar al desauco con apercibimiento de lanzamiento en la forma antes espuesta. Esta sentencia se notificará al demandado que se halle en el lugar del juicio, del mismo modo que se le citó; y en estrados á los ausentes, parándoles el mismo perjuicio que si se hiciere en su persona.

Podrá suceder que el demandado reclame como de su pertenencia, en el acto del lanzamiento, el abono de labores, plantío ú otra cualquier cosa que debe dejar en la finca. En tal caso, se estenderá diligencia espresiva de la clase, estension y estado de las cosas reclamadas; y ejecutado el lanzamiento, se procederá al avalúo de las mismas por peritos que nombren las partes, y tercero por el Juez en caso de discordia. Hecho esto, si el demandado formaliza su reclamacion por escrito, insistiendo en ella, y pidiendo el abono de la cantidad tasada, se convocará á juicio verbal, en el que oidas las partes y recibidas las pruebas, el Juez dictará la providencia que estime de justicia.

Tanto esta sentencia, como las demás que se dictan en estos procedimientos cuando se falla sobre el desauco en juicio verbal, son apelables en ambos efectos, y la segunda instancia en los términos prevenidos para las apelaciones de las que recaen en los interdictos. Dictada que sea la sentencia de vista, se devuelven los autos al juzgado inferior para su cumplimiento y ejecucion, con certificacion solamente de dicha sentencia y de la condena de costas, si la hubiese habido. Debe haberla siempre que la sentencia sea confirmatoria, se dé ó no lugar al desauco.

FORMULARIO DEL JUICIO DE DESAUCIO.

Escrito solicitando se requiera de desauco al colono ó inquilino.—D. Justo B., vecino de esta villa, ante V. parezco, y digo: Que como dueño de ella, tengo dada en arrendamiento sin tiempo determinado la heredad tal (ó tal cuarto de tal casa) sita en el término de esta villa á Juan Ros tambien de este vecindario: Conviene á mis intereses dar por terminado este arriendo; y á fin de que conste de un modo auténtico y legal que he requerido de desauco á dicho colono (ó inquilino) con la anticipacion prevenida por la ley.

Suplico á V. se sirva acordar que por el presente escribano se requiera en mi nombre á dicho Juan Ros para que se tenga por desauco en el arrendamiento de la espresada finca, y la desaloje y deje á mi disposicion en tal dia (un año agrícola, si es finca rústica; y si es urbana, dentro de 40 dias ó del término que en el pueblo se acostumbre), bajo apercibimiento de ser lanzado de ella; y hecho, que se me entreguen estas diligencias para los usos que me convenga en justicia que pido.—*Fecha y firma de la parte.* No hay necesidad de valerse de letrado ni de procurador.

Auto.—Practíquese el requerimiento de desauco en la forma que solicita esta parte y hecho, entréguense á la misma las presentes diligencias. Lo mandó etc.

Si hecha la notificacion y requerimiento se opone el desauco, se hará contencioso el espediente y se seguirá por los trámites del juicio ordinario (regla 7ª del art. 1208).

Demanda de desauco por haber espirado el plazo del arriendo.—D. José A., en nombre de D. Justo B., de quien presento poder en debida forma, ante V. parezco y como mas haya lugar en derecho, digo: Que segun resulta de la escritura que acompaño, mi re-

presentado dió en arrendamiento á Juan Ros, vecino de esta villa la heredad tal, situada en este término, por tiempo de seis años, que vencieron en el dia último del mes próximo pasado. A pesar de esto no ha podido conseguir mi representado que dicho colono desaloje y deje á su disposicion la finca, sin que tampoco haya dado resultado satisfactorio el acto de conciliacion celebrado al efecto, como aparece de la certificacion que acompaño; faltando así á un pacto solemne y al cumplimiento de la ley, con notorio perjuicio de mi representado. Haciendo, pues, uso del derecho que para tales casos conceden nuestras leyes.

Suplico á Vd., que habiendo por presentados los documentos referidos, y á mí por parte en el nombre que comparezco, se sirva declarar por los trámites prevenidos en los artículos 638 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil, haber lugar al desauco, previniendo al referido Juan Ros que desaloje la finca espresada dentro del término improrogable de veinte dias (ó el que corresponda con arreglo á los arts. 647 y 648 de la Ley), bajo apercibimiento de ser lanzado de ella sin consideracion de ningun género y á su costa, por ser así conforme á justicia, que pido. (*Fecha y firma del letrado y procurador.*)

Otra demanda fundada en otras causas.—D. José A., etc., digo: Que como resulta de la escritura que acompaño, mi representado dió en arrendamiento á Juan Ros vecino de esta villa, la hacienda tal, sita en este término; y aunque todavía no ha vencido el plazo del arrendamiento, se vé en la necesidad de desaucarlo y despedirlo de la finca, para evitar los perjuicios que le está ocasionando por faltar á las condiciones estipuladas. Fúndase esta demanda en los hechos siguientes:

1º En que el demandado no ha pagado todavía la renta del último año á pesar de ser aecido el plazo.

2º En que ha rastoblado los banales tal y tal, á pesar de estarle prohibido por la condicion tal de la escritura presentada.

(*Por este orden se irán presentando los demás hechos.*)

Y considerando, en cuanto á los fundamentos de derecho, que el artículo 5º de la ley de 8 de Junio de 1813, restablecida en 6 de Setiembre de 1836, autoriza el desauco y lanzamiento del colono en tales casos; por tanto,

Suplico á V. que habiendo por presentado etc. (*Lo mismo que en la anterior, pero refiriéndose al art. 669.*)

Otrosí.—(Se designará en su caso la persona con quien haya de entenderse la citacion; ó que se haga por exhorto ó en estrados, segun los casos previstos en los artículos 641 á 644 inclusive.)

Nota de presentacion del anterior escrito.

Auto.—Por presentada la demanda de desauco con los documentos que se acompañan, teniéndose por parte á este procurador en el nombre que comparece: convóquese al actor y al demandado á juicio verbal, para cuyo acto se señala el dia . . . (uno de los tres dias siguientes al de la presentacion de la demanda) á tal hora. (*En su caso se añadirá*) entendiéndose la citacion con la persona que se designa, ó del modo que se solicita en el otrosí y bajo apercibimiento de que no compareciendo el demandado por sí ó por legítimo apoderado, se declarará el desauco sin más citarle ni oírle. Lo mandó etc.

Notificacion y citacion al procurador del demandante.

Otra al demandado.—En la misma villa y dia, yo el escribano notifiqué y leí el auto anterior á Juan Ros en su persona, dándole copia literal del mismo; y al propio tiempo le cité en debida forma para que en el dia y hora señalados en dicho auto, comparezca en el juzgado por sí ó por legítimo apoderado á celebrar el juicio verbal que en él se espresa (*en su caso se añadirá el apercibimiento*): quedó enterado y firma, de que doy fé. (*Firma de la parte y media del escribano.*)

Primera diligencia en busca del demandado.—Doy fé de que á las dos de la tarde de este día me he constituido en casa de Juan Ros para hacerle la citacion prevenida, y no le he encontrado en ella, ni en otra parte. Y para que conste lo acredito por la presente que firmo en... (Fecha y media firma del escribano.)

Segunda diligencia en busca y citacion por cédula.—En... (lugar y fecha), siendo tal hora, me constituí otra vez en la casa habitacion de Juan Ros, y no habiéndole encontrado tampoco, le dejé en ella la correspondiente cédula con insercion literal de la anterior providencia, citándole para el juicio verbal acordado en la misma: cuya cédula he entregado, etc. (Como en el formulario del tomo 2º)

Diligencia de no haber comparecido el demandado.—Doy fé de que á pesar de ser trascurrida con esceso la hora señalada, no ha comparecido el demandado para celebrar el juicio verbal acordado en la última providencia. Y para que conste se acredita por la presente que firmo con el Sr. Juez y la parte actora en... (lugar, fecha y firmas.)

Si el demandado estuviera en el lugar del juicio, á continuacion de la anterior diligencia se dictará auto mandando que se le cite de nuevo para el dia siguiente, apercibiéndole con que de no concurrir al juicio se le tendrá por conforme con el desauicio y se procederá sin mas citarle ni darle á desalojarlo de la finca. Esta segunda citacion no tendrá lugar cuando el demandado esté ausente, en cuyo caso se dictará desde luego la sentencia declarando el desauicio.

Acta del juicio verbal.—En la villa de... (lugar y fecha), comparecieron para celebrar el juicio verbal anteriormente acordado, de una parte D. Justo B., demandante, y de otra Juan Ros, demandado, acompañados de sus respectivos abogados: y por el primero se reprodujo su demanda de desauicio, solicitando fuese leida á la otra parte, como así lo practiqué yo el escribano de orden del Sr. Juez. Enterado de ella el demandado, contestó:... (Se espresará sucintamente lo que espusieren las partes y las pruebas que presentaren, mandándose unir á los autos los documentos.) En cuyo estado el Sr. Juez dió por terminado este acto, mandando que se le lleven los autos para acordar la providencia correspondiente, y lo firma con las partes y testigos (si los hay) de todo lo cual doy fé. (Media firma del Juez y entera de los demás.)

Sentencia declarando el desauicio.—En... (lugar y fecha): el señor D. J. M., Juez de primera instancia de la misma y su partido, en vista de estos autos:

Resultando debidamente justificado que es vencido el plazo del arrendamiento de tal finca, que D. Justo B. otorgó á favor de D. Juan Ros por escritura de tal fecha (ó que el demandado no ha cumplido con las condiciones tal y tal de las estipuladas, ó lo que sea; y en su caso, que no ha comparecido al juicio á pesar de haber sido citado en la forma prevenida por la ley):

Considerando que en este caso procede el desauicio con arreglo el art. 5º de la ley de 8 de Junio de 1813 restablecida en 6 de Setiembre de 1836 (ó á la de 9 de Abril de 1842 en su caso: tambien se citarán los artículos 646, ó 669, ó los que correspondan de la Ley de Enjuiciamiento):

Dijo: Que debia declarar y declaraba haber lugar al desauicio solicitado por D. Justo B., mandando en su consecuencia á Juan Ros que dentro del término improrogable de... (el que proceda con arreglo á los artículos 647 y 648) desaloje la finca de que se trata, bajo apercibimiento de ser lanzado de ella sin consideracion de ningun género y á sus costas, condenándole en las del presente juicio (si hay meritos para ello). Y por este su auto así proveyó, mandó y firma con dicho Sr. Juez, de que doy fé. (Firma entera del Juez y del escribano.)

Notificacion al procurador del demandante en la forma ordinaria.
Otra al demandado.—(Si se halla en el lugar del juicio, se le hará en su persona; y

no podrá verificarse por cédula hasta despues de dos diligencias en busca con interva-lo de seis horas. En los demás casos se hará la notificacion en estrados).

Escrito para que se lleve á efecto el lanzamiento.—D. José A. en nombre, etc., digo: Que es vencido el plazo de tantos dias que en providencia de tal fecha, al declarar el desauicio por mí solicitado, se sirvió V. señalar con arreglo á la ley al colono Juan Ros, para que desalojase la finca de que se trata; y como quiera que no lo ha verificado, procede y

Suplico á V. se sirva acordar que sin consideracion de ningun género, y á costas del demandado, se lleve á efecto desde luego el lanzamiento como se le apercibió por dicha providencia; y que en el mismo acto se retengan y pongan en depósito los bienes mas realizables que se encuentren del citado Juan Ros, suficientes á cubrir las costas en que se halla condenado: todo conforme á los artículos 651 y 653 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por ser así justicia que pido. (Fecha y firma del letrado y procurador).

Auto.—Como se pide comisionándose para ello á uno de los alguaciles del Juzgado, asistido del presente escribano. (Si la finca está en otro pueblo, se acordará dirigir orden al Juez de paz, ó exhorto al de primera instancia, para la ejecucion de lo mandado). Lo mandó, etc.

Diligencia de lanzamiento y retencion.—En... (lugar y fecha): el alguacil comisionado para esta diligencia, José Tafalla, se constituyó con mi asistencia y la de D. Justo B. en la finca tal sita en tal parte, y habiendo requerido al colono Juan Ros para que la desalojara en el mismo acto, viendo que éste se oponia á ello por las reclamaciones que luego se espondrán, dicho alguacil procedió á su lanzamiento en cumplimiento de lo mandado en la providencia que antecede, haciendo salir de la casa al Ros, y su familia, y arrojando fuera de ella y de la heredad sus muebles, aperos de labranza y cuanto era perteneciente al Ros, recogiendo las llaves de aquella y entregándolas al dueño, cuya operacion se practicó por medio de los trabajadores N. y N.

En el mismo acto, dicho alguacil retuvo los bienes del demandado que á continuacion se espresan: (Se describirán con claridad y precision). Cuyos bienes fueron constituidos en depósito al cargo de N., quien hallándose presente se dió por entregado de ellos; obligándose á conservarlos á disposicion del juzgado bajo la responsabilidad que imponen las leyes á los depositarios.

Asímismo hizo presente en el propio acto el colono Juan Ros, que si se habia opuesto á desalojar la finca era porque el dueño no queria abonarle varias mejoras y plantíos que habia hecho en ella con su conocimiento; que por lo tanto protestaba contra este acto, y reclamaba como de su propiedad el abono de lo siguiente:

Dos mil vides de cuatro años que existen plantadas en esta finca á la parte del mediodía del cortijo. Reconocidas y contadas se ha visto que existen en efecto dichas dos mil vides.

Mil quinientos reales, que le costó levantar la pared del norte del corral del cortijo, con otros reparos hechos en la casa en el año último. Dicha pared tiene ochenta piés de longitud por diez de altura, está hecha de piedra y yeso sin revocar, y parece de fábrica mas reciente que las laterales.

El estiércol que existe en el corral del cortijo, y que con arreglo á escritura no puede sacar de la finca, cuyo estiércol gradúa en doscientas cargas próximamente. Está en un monton de sesenta piés de circunferencia en el ángulo del norte de dicho corral. (Por este orden se irá poniendo lo demás que reclamare).

En cuyo estado, y despues de haber protestado el demandante que se reservaba demostrar á su tiempo que eran infundadas tales reclamaciones se dió por terminada esta diligencia, que leída á los interesados la encontraron conforme, habiendo estado presentes á toda ella como testigos N. y N. y la firma el alguacil comisionado, con los interesados y depositario, habiéndose invertido en ella tantas horas, de todo lo cual doy fé. (Firma entera de los antedichos y escribano).

Auto.—Procédase al avalúo de los plantíos y demás que ha reclamado el colono Juan Ros, por medio de peritos que nombrarán las partes dentro de segundo dia, admitiéndoles el nombramiento en el acto de la notificación si lo hicieren. El señor . . . etc.

Para el nombramiento, aceptación y declaración de los peritos, podrán servir de modelo los formularios del tomo 2º: despues se dictará el siguiente

Auto.—Entérese á las partes de la anterior declaración de los peritos para que usen de su derecho. Lo mandó, etc.

Escrito del demandado formalizando su reclamacion.—D. Manuel L., en nombre de D. Juan Ros, de quien presento poder, ante V. parezco en los autos de desaucao instados contra éste por D. Justo B., y como mas haya lugar en derecho, digo: Que mi representado se vé en la necesidad de insistir en la reclamacion que hizo en el acto del lanzamiento para que el demandante le abone tales y tales cosas, que han quedado en la finca por ser inseparables de ella, todo lo cual ha sido valuado por los peritos en . . . 4,000 reales.

Fúndase mi parte para hacer esta reclamacion . . . (Se espondrán las razones en que funde su derecho).

Por lo tanto,

Suplico á V. que habiendo por presentado el poder y á mí por parte en el nombre que comparezco, se sirva tener por reproducida y formalizada dicha reclamacion; y por los trámites que marca el art. 658 de la Ley de Enjuiciamiento civil, condenar á D. Justo B. á que pague en el acto á mi representado los cuatro mil reales en que han sido valuados por los peritos los plantíos y demás que le reclama, con los perjuicios y costas que le ha ocasionado; por ser así conforme á justicia que pido. (Fecha y firma del letrado y procurador).

Auto.—Por formalizada la reclamacion que se espresa; y para decidir sobre ella convóquese á las partes á juicio verbal para tal dia á tal hora. Lo mandó, etc.

Este juicio verbal, como el anteriormente formulado.

Si el demandado no hubiere pagado las costas del lanzamiento, á instancia del demandante se practicará su tasacion y se aprobará con arreglo á los artículos 78 y siguientes. Cuando el demandado no haya comparecido ni se halle en el lugar del juicio, se entenderá con los estrados la vista de que habla el art. 79. En seguida se practicará la tasacion de los bienes, retenidos al efecto, por peritos nombrados de oficio, y se procederá á su venta como en la vía de apremio del juicio ejecutivo.

Cualquiera otra reclamacion, fuera de las espresadas en estos formularios, que tengan que entablar los interesados con motivo del contrato de arrendamiento, ya sea para el pago de la renta, ya para indemnizacion de perjuicios, ó con cualquier otro objeto, deberán deducirla por separado en el juicio ordinario ó ejecutivo que corresponda.

TITULO XIII.

DE LOS RETRACTOS.

Retracto es el derecho que compete á ciertas personas para quedarse por el tanto con la cosa vendida á otro. Este derecho procede de la ley, costumbre ó pacto; y de aquí la division del retracto que establecen los autores. Colocan estos en la segunda de dichas tres clases, el beneficio ó derecho que por equidad se concedia al deudor, cuyos bienes habian sido vendidos en almoneda pública, para retraerlos, devolviendo el precio y gastos al comprador, dentro de tres dias si eran muebles, y de nueve siendo raices; y en la tercera clase, ó sea en el convencional, las ventas á carta de gracia ó con el pacto de retrovendendo. Prescindiendo de la exactitud de estas clasificaciones, basta á nuestro propósito indicar que la nueva Ley no se refiere en el presente título á estas dos clases de retractos; porque el convencional está subordinado á las condiciones y pactos establecidos por los interesados; y el otro, que se fundaba, no en ley, sino en la costumbre, ha quedado abolido en virtud de lo que dispone el artículo 984 de la presente Ley, segun el cual, despues de celebrado el remate, queda irrevocable la venta. Se concretan, pues, sus disposiciones como debian concretarse á dictar reglas para el ejercicio de las diferentes clases de retractos legales, segun lo demuestra claramente el artículo 674.

Estos retractos son: el gentilicio, llamado tambien de abolengo y de sangre, que es el que compete á los parientes del vendedor dentro del cuarto grado, por el orden de mayor proximidad, para retraer los bienes raices procedentes de los abuelos comunes, que este haya enajenado (1), y el de comunión, que corresponde á los comuneros ó condueños para retraer la parte de la cosa comun, que haya vendido alguno de ellos á un extraño (2). En esta clase se comprende tambien el que suele llamarse de superficie, que es el que compete al señor del dominio directo para quedarse por el tanto con el útil, cuando el superficiario ó enfiteuta lo vende á un extraño; y á éste, cuando aquel enajena el dominio directo.

No debemos descender á mas pormenores sobre esta materia, que serian ajenos del presente tratado: basta recordar lo espuesto para la buena inteligencia de los artículos que vamos á comentar. En su esposicion indicaremos las novedades que la Ley de Enjuiciamiento ha introducido en estos juicios, y sus estralimitaciones al derecho civil.

Diremos, por último, que en estos juicios tampoco debe atenderse á la cuantía de la cosa que se intente retraer, para determinar si los procedimientos han de ser verbales ó por escrito, y si serán de la competencia de los jueces de primera instancia, ó de los de paz. La Ley ha creído conveniente establecer una tramitacion especial para las demandas de retracto, y á ellas tienen todas que subordinarse, cualquiera que sea la cuantía del negocio, como respecto de los desaucaos hemos dicho en la introduccion del título anterior, y como en la del siguiente diremos de los interdictos. Quizás no sea esto lo mas conveniente en algun caso: pero lo es indudablemente en la generalidad, y los ilustrados autores de la Ley creyeron no deber atribuir el conocimiento de estas demandas á los jueces de paz, por las razones que esponderemos en el siguiente comentario.

1. Leyes 1ª á 7ª, tit. 13, lib. 10, Nov. Rec.

2. Ley 55, tit. 5º; Part. 5ª; y leyes 8ª y 9ª, tit. 13, lib. 10, Nov. Rec. Sin Rec. (982 y 983).