

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 leida 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, aceptacion y declaracion 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 declaracion 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 órden 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 espondremos en el siguiente comentario.

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

2. Ley 55, tít. 5º; Part. 5ª; y leyes 8ª y 9ª, tít. 13, lib. 10, Nov. Rec. Sin Rec. (L. 55 y 56).

ARTICULO 673.

Es Juez competente para conocer de las demandas de retracto el del lugar en que esté situada la cosa que se pretenda retraer, ó el del domicilio del comprador á eleccion del demandante.

La nueva Ley ha seguido en esta parte el camino trazado ya por nuestra antigua jurisprudencia, y el mas conforme á la naturaleza anómala de la acción de retracto. Aunque *personal* en su origen; si bien derivada de la ley, no puede negársele el carácter de *real*, puesto que debe dirigirse contra el poseedor de la cosa, y por lo tanto participa de la naturaleza de las *acciones mistas*. Acaso por esta circunstancia, y atendiendo tambien á la conveniencia y equidad, se determina espresamente, para evitar dudas, por el artículo preinserto, que "es Juez competente para conocer de las demandas de retracto el del lugar en que esté situada la cosa que se pretenda retraer, ó el del domicilio del comprador, á eleccion del demandante;" lo mismo exactamente que respecto de las acciones mistas habia ordenado el art. 5º en su párrafo 4º. Véase, pues, el comentario de dicho artículo, y en particular lo espuesto en el tomo 1º, respecto de la duda que podrá ocurrir sobre el Juez competente cuando sean varias las fincas y estén situadas en distintos lugares, ó cuando el demandado no tenga domicilio fijo. Véase tambien el comentario del art. 6º.

El Juez á que se refiere el artículo que comentamos, es el de primera instancia del partido, y no el de paz del lugar en que esté situada la cosa, ó domiciliado el comprador. Decimos esto para evitar las dudas que por los términos generales del artículo pudieran ocurrir, y mas con el precedente de que estaban antes facultados los alcaldes para admitir estas demandas (1): pero ya hemos hecho notar, que siempre que la Ley habla en general de *Jueces*, se refiere á los de primera instancia. El Sr. Gomez de la Serna, en su obra citada (2), espone los motivos que tuvo la Comision de Códigos para introducir esta novedad.

"La competencia, dice, para admitir las demandas de retracto se habia atribuido por el Reglamento provisional á los alcaldes, sin duda por considerarlas actos de jurisdiccion voluntaria, como lo son realmente mientras no aparezca contradiccion por parte de los compradores. Sin embargo, no creyó la comision que debia conceder esta atribucion á los jueces de paz; lo delicado que es el ejercicio del derecho de retracto, la necesidad que tiene el retrayente de llenar esmeradamente todas las formalidades que la ley exige en el término fatal y corto que al efecto se le señala, la imposibilidad que tendrían frecuentemente los jueces de paz y sus secretarios, atendidas las nuevas prescripciones de la ley, para apreciar la justificacion del título del retracto y los compromisos del retrayente, y mas que todo, la regla general adoptada respecto á los actos de jurisdiccion voluntaria, movieron á la Comision á declarar que la competencia fuera de los jueces de primera instancia."

No debe inferirse de lo dicho que el conocimiento de las demandas de retracto corresponde esclusivamente á la jurisdiccion ordinaria. Aunque esto seria lo mas conveniente, y aun necesario teniendo en cuenta el corto término que se concede para interponer dichas demandas y la distancia á que se hallan situados los juzgados de fueros especiales, la Ley no ha hecho esta declaracion, y de consiguiente deben considerarse vigentes para este caso las prescripciones generales sobre fueros, y mas cuando tampoco se halla esta escepcion en disposiciones anteriores. Si la nueva ley hubiese querido hacerla, lo hubiera dicho espresamente como en los desautos y en los interdictos (artículos 636 y 692). Sin embargo, como la jurisdiccion ordinaria es la fuente y raiz de

1. Art. 32 del Reglam. provis. para la admin. de justicia.

2. *Motivos de la Ley de Enjuiciamiento.*

todas las jurisdicciones, y á ella pueden someterse las personas de todos los fueros (artículos 2º, 3º y 4º), creemos que en todo caso podrá interponerse legalmente el retracto ante el juez de primera instancia correspondiente, sin perjuicio de llevar luego la contienda ante el Juez privilegiado, caso de que, no aviniéndose las partes en el acto de conciliacion, reclamara su fuero el demandado. Nunca por esta circunstancia podria aplicarse el art. 674 para dejar sin curso la demanda, tanto por la razon antedicha, cuanto porque el demandante no está obligado á saber si el demandado goza de fuero especial.

ARTICULO 674.

Para que pueda darse curso á las demandas de retracto, se requiere:

1º *Que se interpongan en juzgado competente dentro de nueve dias contados desde el otorgamiento de la escritura de venta.*

2º *Que se consigne el precio si es conocido, ó si no lo fuere, que se dé fianza de consignarlo luego que lo sea.*

3º *Que se acompañe alguna justificacion, aun cuando no sea cumplida, del título en que se funda el retracto.*

4º *Que se contraiga, si el retracto es gentilicio, el compromiso de conservar la finca retraida á lo menos dos años, á no ser que alguna desgracia hiciere venir á menos fortuna al retrayente y lo obligare á la venta.*

5º *Que se comprometa el comunero á no vender la participacion del dominio que retraiga, durante cuatro años.*

6º *Que se contraiga, si el retracto lo intenta el dueño directo ó el útil, el compromiso de no separar ambos dominios durante seis años.*

7º *Que se acompañe copia de la demanda en papel comun.*

ARTICULO 675.

El que intentare el retracto, si no reside en el pueblo donde se haya otorgado la escritura que dé causa á él, tendrá para deducir la demanda, además de los nueve dias, uno por cada diez leguas que distare de dicho pueblo el de su residencia.

ARTICULO 676.

Si la venta se hubiere ocultado con malicia, el término de los nueve dias no empezará á correr hasta el siguiente al en que se acreditare que el retrayente ha tenido conocimiento de ella.

Por mas respetable y antiguo que sea el origen de los retractos, siempre se han considerado como depresivos del derecho de propiedad, puesto que cohiben la libre facultad que cada uno tiene para disponer de lo suyo. De aquí el principio de que debe interpretarse estrictamente cuanto se refiere á esta materia que se considera odiosa, y el que nuestras leyes hayan adoptado medidas para restringirlos ó dificultarlos, y para asegurar la realizacion, sin abusos, del objeto que se propuso el legislador al otorgar este derecho á los parientes y condueños. Tambien las adopta la nueva Ley en los artículos preinsertos, siendo de notar que en ellos se hacen algunas estralimitaciones al terreno del derecho civil, como luego veremos. Con arreglo, pues, á lo que terminantemente prescribe el art. 674, para que pueda darse curso á las demandas de cualquiera clase de retractos legales, se requiere lo siguiente:

1º *"Que se interpongan en juzgado competente dentro de nueve dias contados desde el otorgamiento de la escritura."*—Parece á primera vista que en este párrafo se exigen dos