

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

circunstancias: 1.ª que se interponga la demanda en juzgado competente: 2.ª que esto se haga dentro de nueve dias. Lo primero es una repeticion innecesaria del art. 1.º de la presente Ley, segun el cual "toda demanda debe interponerse ante el Juez competente:" quién lo sea en el presente caso, ya lo hemos dicho en el comentario anterior. Pero por considerarse el Juez así mismo incompetente, no creemos pueda negarse á dar curso á la demanda, esto equivaldria á inhibirse de oficio, lo que no puede hacer en asuntos civiles por las razones que hemos espuesto en otro lugar. Nótese que no se dice en juzgado competente y dentro de nueve dias, en cuyo caso serian indispensables las dos circunstancias; falta la conjuncion, lo cual indica que esa repeticion de lo que ya estaba mandado se sujeta á las prescripciones porque se rige el precepto general del art. 1.º antes citado. Habiendo suprimido las palabras en juzgado competente, diria lo mismo esta disposicion, y se hubiera evitado la anterior duda.

La otra circunstancia sí es indispensable, y no podrá darse curso á la demanda de retracto si se presenta despues de los nueve dias que fija la Ley; término fatal é improrogable, como comprendido en los del núm. 11 del art. 30. Tambien nuestro antiguo derecho civil concedia este término fatal para la interposicion de los retractos (1); pero los espositores promovieron dudas acerca de si los nueve dias debian correr desde la celebracion ó desde la consumacion de la venta, y si habian de contarse de dia á dia, ó de momento á momento. La nueva Ley, con el laudable objeto de poner fin á estas contiendas, ha declarado, como hemos visto, que los nueve dias han de contarse desde el otorgamiento de la escritura de venta: así se tiene ya un punto seguro de partida; sin que pueda haber lugar á las dudas antes indicadas. Este término ha entrado, pues, en la categoría de los judiciales, y le son aplicables las disposiciones de los artículos 25 y 26: de consiguiente, empezará á correr desde el dia siguiente al del otorgamiento de la escritura de venta, contándose el del vencimiento, con exclusion de los dias feriados, y como es improrogable segun hemos dicho, no puede suspenderse, ni abrirse, despues de cumplido, por vía de restitution ni por otro motivo alguno, quedando por lo tanto en este caso perdido el derecho de la parte para el retracto (arts. 31 y 32). Esto mismo se hallaba dispuesto por la ley 2.ª, tít. 13, lib. 10 de la Nov. Rec.

Tambien esta ley recopilada, para evitar los abusos y fraudes que en ella se mencionan, ordenó que el término de los nueve dias corriese contra los ausentes é impedidos, lo mismo que contra los menores. Esta disposicion ha sido modificada por el art. 675 de la nueva Ley, segun el cual, cuando el que ha de intentar el retracto no reside en el pueblo donde se ha otorgado la escritura, se le conceden para deducir la demanda, además de los nueve dias, uno por cada diez leguas que distare de dicho pueblo, el de su residencia, lo cual tiende á evitar fraudes y ocultaciones, y á igualar en lo posible la condicion de todos los retrayentes.

Con este propio objeto ordena el art. 676, que si la venta se hubiere ocultado con malicia, el término de los nueve dias no empezará á correr hasta el dia siguiente al en que el retrayente haya tenido conocimiento de ella. Aunque no previeron este caso las leyes recopiladas, la mayor parte de los juriscultos seguian la doctrina que ha sancionado la nueva Ley, fundados en que á nadie debe aprovechar su propio dolo. Atendible es sin duda esta razon; pero ¡á cuantos pleitos nó dará lugar la disposicion de que tratamos! ¡Cuán difícil no será probar que la venta se ocultó con malicia, y que el retrayente no tuvo conocimiento de ella hasta el dia que él mismo habrá de designar! —Téngase presente que incumbe al actor la prueba de estas dos circunstancias. En nuestro concepto, bastará alegarlas en la demanda de retracto para que se le dé curso, sin perjuicio de justificarlas durante el término de prueba: de otro modo será im-

1. Ley 1.ª, tít. 13, lib. 10, Nov. Rec.

posible utilizar la escepcion de la regla general relativa al término para interponer el retracto, que establece el citado artículo.

Debemos tambien recordar, que la Ley 70 de Toro (1) declaró que si la cosa se vendiere en almoneda pública, los nueve dias para el retracto se cuentan desde el dia del remate. Creemos igualmente modificada esta disposicion por la del núm. 1.º del artículo 674 que venimos comentando, puesto que despues del remate se ha de otorgar la escritura, y de consiguiente ésta deberá servir de punto de partida para el término del retracto. Exígelo así tambien la circunstancia de que el remate no tiene efecto si no merece la aprobacion judicial, y no queda perfeccionada la venta hasta el otorgamiento de la escritura.

Podrá, en fin, suceder, que no llegue á otorgarse escritura, y así sucederá las mas de las veces cuando un condueño venda la parte que tenga en una cosa mueble, respecto de las cuales procede tambien el retracto de los comuneros, segun la opinion mas general, apoyada en la ley de Partida citada anteriormente. En tal caso creemos deberá empezar á correr el término desde el dia siguiente al en que quede consumado el contrato con la entrega de la cosa al comprador. En la necesidad de suplir el silencio de la Ley, no vemos otro dato mas seguro, ni mas en armonía con el espíritu de la misma y con la antigua jurisprudencia.

Réstanos aun examinar una duda respecto del punto de que venimos tratando. Es sabido que los fueros de Aragon, Navarra y Vizcaya conceden términos mas largos que las leyes de Castilla para intentar el retracto. ¿Deberán considerarse derogados dichos fueros en cuanto á este particular por la disposicion que estamos comentando? Creemos que sí. La nueva Ley ha considerado como cuestion de procedimientos el fijar el término dentro del cual haya de presentarse la demanda de retracto, puesto que de ello trata en el núm. 1.º del art. 674; y habiendo ordenado por el 1415 la derogacion de los fueros en que se hayan dictado reglas para el Enjuiciamiento civil, es claro que en esta derogacion se comprenden tambien los fueros antedichos. De consiguiente, en Aragon y demás provincias que se rigen por legislacion foral, habrán hoy de presentarse las demandas de retracto, lo mismo que en el resto del reino, dentro del término y bajo las condiciones que se fijan en la presente Ley de Enjuiciamiento.

2.º "Que se consigne el precio si es conocido: y si no lo fuere, que se dé fianza de consignarlo luego que lo sea."—Tambien exigian las leyes recopiladas (2) la consignacion del precio para entregarlo al comprador, el cual debe además ser indemnizado por el retrayente de los gastos de escritura y demás derechos que haya pagado legítimamente con motivo de la compra. Pero ocurría que muchas veces éste ignoraba el precio de la venta, y no podia consignarlo, al menos por entero, ó sin temor de esponerse á que no fuese el que real y efectivamente resultara de la escritura, y se dudaba si en tal caso seria admisible la demanda. La nueva Ley ha resuelto esta duda del modo mas equitativo determinando, que cuando el retrayente ignore el precio de la venta, dé fianza de consignarlo luego que le sea conocido. Esta fianza podrá ser de cualquiera de las clases autorizadas por el derecho, sin que pueda impugnarla el comprador, puesto que el Juez la ha de admitir bajo su responsabilidad (art. 677). Deberá presentarse con la demanda; pero como podrá suceder que no haya tiempo para el otorgamiento de la escritura y su toma de razon en el registro de hipotecas, creemos conforme al espíritu de la Ley el que se designe y ofrezca en la demanda, otorgándose y presentándose la escritura luego que haya sido admitida por el Juez, y antes de que éste provea sobre el

1. Ley 4.ª, tít. 13, lib. 10, Nov. Rec.

2. Leyes 1.ª, 2.ª, 4.ª y 9.ª, tít. 13, lib. 10, Nov. Rec.

fondo de aquella, como dice el citado art. 677, ó sea antes de acordar la providencia de que habla el 678.

Tambien será admisible la fianza, en vez de la consignacion del precio, en el caso á que se refiere la ley 72 de Toro (1). Segun ella, cuando la venta se hace al fiado, cumple el retrayente con dar fianza ante el Juez dentro de los nueve dias de que pagará en la forma y plazos estipulados. Esta disposicion es una consecuencia de las reglas que rigen en la materia. Si el retracto produce el efecto de subrogar en lugar del comprador al pariente ó comunero retrayente, claro es que no deben exigírsele mayores gravámenes ni otras condiciones que las fijadas en la venta celebrada con el estraño; no teniendo, pues, este la obligacion de entregar el precio al contado, tampoco la tiene aquel de consignarlo en el acto de presentar la demanda, bastando para la seguridad del vendedor la prestacion de la fianza.

3° "Que se acompañe alguna justificacion, aun cuando no sea cumplida, del título en que se funde el retracto."—No se dice que en la misma demanda de retracto se ofrezca justificacion de sus extremos, como hasta el dia se habia practicado; sino que se acompañe con ella alguna justificacion; y conociendo las dificultades que esto puede ofrecer en determinadas circunstancias, se añade aun cuando no sea cumplida. Esta justificacion ha de ser del título en que se funde el retracto: si se trata, pues, del gentilicio, se acreditará hasta donde se pueda, sin perjuicio de completar la prueba cuando el negocio se haga contencioso, el parentesco con el vendedor y que la finca es de abolengo; y si del de comunion, que el demandante tiene parte indivisa en la cosa vendida. A falta de partidas sacramentales para justificar el parentesco, y de los oportunos documentos que acrediten los otros extremos, bastará para el objeto de la Ley una certificacion con referencia á los catastros de riqueza ó espedida por el alcalde, por un agrimensor, etc., espresiva de lo que les conste sobre el particular antedicho. La Ley quiere que haya alguna justificacion, sea de la clase que fuere, para evitar que sin fundamento alguno se moleste al comprador; y aunque dice que se acompañe con la demanda, no creemos pueda rechazarse ésta cuando, por no tener el demandante los documentos á su disposicion, designe el lugar ó archivo en que se hallen y pida que se compulsen. Una informacion de testigos, como hasta ahora se ha practicado, será el medio mas fácil de justificacion; pero como la Ley exige que esta se acompañe con la demanda, parece quedar aquella escluida, á no ser que haya podido prepararse antes por medio de una informacion para perpetua memoria con arreglo á los arts. 1359 y siguientes.

4° "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 hiciese venir á menos fortuna al retrayente y le obligare á la venta."—Esta disposicion, lo mismo que las contenidas en los dos números siguientes, tiene por objeto evitar los muchos fraudes que se hacian á la sombra del retracto, pues se veia con frecuencia que los parientes lo solicitaban para beneficiar á terceros, de modo que al poco tiempo de retraida una finca, la enajenaban en favor de la persona con quien de antemano se hallaban de acuerdo. Para evitar estos fraudes dispuso la ley del Fuero (2) que el retrayente jurase que queria para sí la cosa, y que no lo hacia por otro engaño; pero este juramento no bastó á refrenar tales abusos, los cuales han continuado hasta nuestros dias, por cuya razon, creyéndolo sin duda ineficaz, lo ha suprimido la nueva Ley, sustituyéndolo con la obligacion de reservar la finca retraida por un tiempo determinado. Sin embargo, es estraño que en una época en que con tanto empeño se sostenian teorías contrarias á la amortizacion en que tanto se vociferaba el respeto á la facultad que todo hombre tiene para dispo-

1. Ley 6ª, tit. 13, lib. 10, Nov. Rec.

2. Ley 1ª, tit. 13, lib. 10, Nov. Rec.

ner de sus bienes, se impusiesen estas trabas á la libre enajenacion. Cualquiera otra pena hubiese sido mas lógica y conveniente, en nuestro concepto.

No creemos sea necesario que se contraiga por medio de escritura pública el compromiso de no enajenar la finca retraida durante los dos años en el retracto gentilicio, y los cuatro ó seis años en los dos casos de los números siguientes: la Ley no exige esta formalidad, antes bien se deduce de ella que basta consignarlo en el mismo escrito de demanda, puesto que no puede dársele curso sin este requisito. Ese compromiso adquiere toda su fuerza y eficacia cuando, consentida ó ejecutoriada la sentencia en que se declare haber lugar al retracto, se tomé razon de él en la contaduría de hipotecas con arreglo al art. 688. A cste fin ha de librarse el oportuno mandamiento, lo cual indica que no debe otorgarse escritura.

Como la obligacion que se impone al pariente de no enajenar la finca retraida durante los dos años, es solo con el objeto de evitar fraudes, y estos no pueden suponerse cuando por alguna desgracia haya venido aquel á menos fortuna, y se vea por lo tanto en la necesidad de vender la finca para atender á sus compromisos; por esta razon, tan equitativa como justa, se le permite la enajenacion en tal caso aun antes de que espiren los dos años. A este fin deberá acudir al Juez que entendió del retracto, ofreciendo informacion de dichos extremos, y solicitando que le conceda el permiso para la venta y que libre el oportuno mandamiento para que se cancele la toma de razon del compromiso de no enajenar, como para otro caso análogo lo ordena el art. 690. De esta solicitud se dará audiencia al comprador, y se sustanciará con arreglo al artículo 1208, como acto de jurisdiccion voluntaria observándose lo que dispone la regla 7ª de dicho artículo, caso de hacerse contencioso el espediente.

5° "Que se comprometa el comunero á no vender la participacion del dominio que retraiga, durante cuatro años."—Nótese que la prohibicion es de no enajenar la parte retraida de la finca por sí sola; pero bien podrá hacerlo de toda la finca con inclusion de dicha parte, puesto que no se le prohibe, ni seria conveniente prohibirlo. Por esta misma razon no se ha hecho extensiva á este caso la limitacion del anterior, pues si por alguna desgracia viniera el retrayente á menos fortuna, pudiendo vender toda la finca, ó la parte que en ella tenia anteriormente, no hay para qué concederle la facultad de vender aisladamente la parte retraida. Esto esplica tambien la razon que se habrá tenido para establecer un plazo mas largo que en el anterior. Por lo demás téngase por repetidas las observaciones hechas al número precedente.

6° "Que se contraiga, si el retracto lo intenta el dueño directo ó el útil, el compromiso de no separar ambos dominios durante seis años."—Luego pueden enajenarse sin esperar á este plazo ambos dominios juntamente, ó sea toda la finca ó parte de ella en pleno dominio. Téngase por repetido lo dicho respecto del caso anterior, pues concurren las mismas razones.

7° "Que se acompañe copia de la demanda en papel comun."—Por supuesto, suscrita por el procurador, como previene el núm. 2º del art. 225 (véase su comentario del tomo 2º): ambos casos son iguales, y tienen el mismo objeto. Creemos hubiera sido mas conveniente haber reservado la presentacion de esta copia para cuando llegue el caso del artículo 678, pues si las partes se avienen en el acto de conciliacion, quedará sin objeto, despues de haber dificultado quizás el presentar la demanda dentro del breve término que para ello se concede.

Estos son los requisitos que la Ley exige para que pueda darse curso á las demandas de retracto: cualquiera de ellos que falte, el Juez debe repelerlas de oficio, como para caso igual lo ordena el art. 226, y como se deduce de las palabras "para que pueda darse curso" del 668. Pero además de estos requisitos deben tambien ir adornadas de los que por regla general se exigen para las demandas ordinarias, á cuya clase per-

tenecen sin duda las de retracto, por mas que se abrevien algo en este juicio los trámites del ordinario: de consiguiente les serán tambien aplicables los artículos 18, 224 y 225. Respecto de aquel y éste, no puede haber dificultad, si se atiende á lo que ordenan los números 2º y 7º del que estamos comentando; y tampoco deberá haberla en cuanto á numerarlos puntos de hecho y de derecho, puesto que, además de la razon dicha de ser de naturaleza ordinaria la demanda de retracto, el art. 680 exige que en la contestacion manifieste el demandado si está ó no conforme con los hechos, lo cual supone la conveniencia al menos de que se presenten numerados. Tambien deben comparecer las partes por medio de procurador y con direccion de letrado (artículos 13 y 19).

ARTICULO 677.

El Juez habrá por presentada la demanda y mandará hacer el depósito de la cantidad consignada en el establecimiento público destinado al efecto, ó admitirá la fianza bajo responsabilidad en los casos en que proceda, reservándose proveer sobre el fondo, presentada que sea la certificacion del acto de conciliacion.

ARTICULO 678.

Presentada por el retrayente certificacion del acto de conciliacion sin efecto, el Juez dará traslado de la demanda al comprador, emplazándolo y entregándosele la copia de ella en la forma prevenida en el juicio ordinario.

En la práctica antigua, presentada la demanda de retracto, el Juez tenia por consignado el precio, que quedaba provisionalmente en las mesas del juzgado ó en poder del escribano; oía la informacion ofrecida en su caso y luego tenia por intentado el retracto, si procedia mandando se hiciera saber al comprador que dentro de un breve término, el de tres dias ordinariamente, otorgase á favor del retrayente la correspondiente escritura de venta, recibiendo el precio consignado, y si razon tuviese para lo contrario, que la dedujese dentro propio del término. Si el comprador se oponia, se celebraba juicio de conciliacion, se conferia á éste traslado de la demanda, depositándose el precio en la forma correspondiente, y se seguia el juicio por los trámites ordinarios.

Estos mismos procedimientos para ingresar en el juicio vienen á establecer sustancialmente los artículos que comentamos, aunque con algunas modificaciones. Segun el 677, interpuesta la demanda con los requisitos y en la forma que hemos explicado en el comentario anterior, *el Juez la habrá por presentada*, lo que equivale á tener por intentado el retracto, y mandará hacer el depósito de la cantidad consignada en el establecimiento público destinado al efecto, respecto de lo cual véase lo que hemos dicho en este tomo: y si en vez de la consignacion del precio, se hubiere dado fianza en los casos en que procede con arreglo al número 2º del art. 674, la admitirá bajo su responsabilidad, ó hará que se amplíe si la cree insuficiente; reservándose *proveer sobre el fondo*, presentada que sea la certificacion del acto de conciliacion, que deberá intentar el demandante contra el comprador, que es el demandado. Se vé, pues, que reformando la práctica antigua no se dá lugar á la informacion de testigos, ni se ha de mandar que se otorgue la escritura de venta y que el Juez debe admitir la demanda como se hace en las ordinarias, aun cuando el demandante no justifique cumplidamente su derecho al retracto, con tal de que llene los requisitos que exige el art. 674: la justificacion cumplida se hará en su caso durante el término de prueba.

Con impropiedad ha dicho el art. 677 que el Juez se reservará *proveer sobre el fondo*

para cuando se presente la certificacion del acto de conciliacion: el fondo de la demanda es la accion intentada, el derecho reclamado, el objeto á que se dirige el juicio; y nadie dudará que el Juez no puede proveer ó decidir sobre el derecho de las partes sino en la sentencia definitiva. Afortunadamente el art. 678 viene á desvanecer la duda á que pudiera inducir aquella impropiedad en el lenguaje: "presentada por el retrayente, dice, certificacion del acto de conciliacion sin efecto, el Juez dará traslado de la demanda al comprador emplazándolo y entregándole la copia de ella en la forma prevenida en el juicio ordinario." Esta es, pues, la providencia que el Juez se reserva acordar para despues de haberse intentado sin avenencia la conciliacion, y no la que decida sobre el fondo de la demanda, la cual no puede dictarse hasta despues de sustanciado el juicio por los trámites que veremos en los siguientes comentarios.

Las palabras con que concluye este artículo demuestran que es aplicable al presente juicio cuando para el ordinario se dispone en los artículos 227 al 234 inclusive (véanse con sus comentarios.) De consiguiente, hecho el emplazamiento del modo en ellos explicado, si dentro de su término se persona el demandado por medio de procurador, se le entregarán los autos para que dentro de nueve dias conteste la demanda en la forma que vamos á esponer en el comentario siguiente.

ARTICULO 679.

El demandado, dentro de los términos marcados para el juicio ordinario y con sujecion á las penas para el establecidas, contestará la demanda acompañando copia de la contestacion en papel simple.

Esta copia será entregada al demandante.

ARTICULO 680.

En la contestacion manifestada el demandado si está conforme con los hechos en que la demanda se haya fundado, ó cuales son los en que no lo estuviere.

Estos dos artículos determinan la forma y término en que ha de contestarse á la demanda de retracto, tambien con referencia al juicio ordinario. Ordena el primero de ellos, que el demandado la contestará *dentro de los términos marcados para el juicio ordinario* que son, el de nueve dias cuando no se hace uso de escepciones dilatorias (art. 234); y el de seis, cuando habiéndolas propuesto en tiempo y forma, hubiesen sido desestimadas (art. 251): Tambien añade que esto se hará *con sujecion á las penas establecidas para dicho juicio*: estas penas son las que determina el art. 252. Dice por último, que se acompañará copia de la contestacion en papel simple, cuya copia será entregada al demandante. Como en estos juicios se suprimen los escritos de réplica y dúplica, siguiendo el sistema establecido ya en los artículos 241, 328 y 342 para casos análogos, se ordena la entrega de esta copia, que deberá estar suscrita por el procurador como todas las de su clase, para que el demandante tenga á la vista las razones espuestas por su contrario, y puede preparar sus pruebas y defensas.

Previene el artículo 680, que el demandado manifieste en la contestacion "si está conforme con los hechos en que la demanda se haya fundado, ó cuales son los en que no lo estuviere." Esto tiene el laudable objeto de evitar la prueba respecto de aquellos hechos en que las partes estén conformes. Tambien supone, como ya hemos indicado, el deber de formular la demanda, y lo mismo la contestacion, numerando los hechos. Con esta deberán acompañarse los documentos en que se funden las escepciones y la personalidad del demandado, segun previenen los artículos 18 y 253, bajo la pena de