

gico y natural, ni mas conforme á los principios del derecho, que anular todos los actos que procedan de aquel hecho ilegal. Si así no fuese, careceria de objeto esa pena y seria ineficaz, como hemos dicho, en razon á que nadie reclamaria su aplicacion. El primer comprador es el único interesado: ¿y á qué habria de empeñarse en un pleito para que se declare la nulidad de la venta, si no pudiera conseguir el recobrar la finca? Por estas y otras consideraciones legales, que no se ocultarán á nuestros lectores, tenemos por indudable que al declarar la Ley la nulidad de la enajenacion hecha por el retrayente antes del vencimiento de los plazos respectivos, ha dado por supuesto que en este caso el retracto ha quedado invalidado y nulo de derecho, por haber sido utilizado en fraude de la Ley. De consiguiente, el primer comprador, al reclamar la nulidad de la enajenacion hecha por el retrayente, podrá tambien pedir que se declare nulo y sin efecto el retracto por éste intentado, y que se le restituya la finca, devolviéndole el precio de ella con indemnizacion de costas y perjuicios.

EPILOGO.

En la introduccion de este título hemos dado la definicion del *retracto*, y hemos indicado sus diferentes especies, como tambien que solo los retractos *legales* pueden ser objeto de este juicio. Es Juez competente para conocer de él el del lugar en que esté situada la cosa que se pretenda retraer, ó el del domicilio del comprador, á eleccion del demandante.

Para que pueda darse curso á las demandas de retracto, deben presentarse dentro de los nueve dias siguientes al del otorgamiento de la escritura de venta, con los demás requisitos que se espresan en el art. 674. Dicho término, que es improrogable, se amplía en los casos y por el tiempo que determinan los arts. 675 y 676.

Interpuesta la demanda en debida forma, el Juez la habrá por presentada mandando depositar en la Caja de depósitos ó en sus dependencias el precio de la venta, que debe consignarse precisamente cuando sea conocido; y cuando no, admitirá bajo su responsabilidad la fianza de consignarlo luego que lo sea, que debe prestar el demandante; acordando á la vez en uno y otro caso, que luego que se presente la certificacion del acto de conciliacion, proveerá lo que corresponda. Celebrado dicho acto sin avenencia, y presentada la certificacion por el retrayente, el Juez la tendrá por presentada, y dará traslado de la demanda al comprador con emplazamiento en forma, el que se practicará como en el juicio ordinario, entregándosele al mismo tiempo la copia de la demanda que habrá presentado el demandante en papel comun suscrita por su procurador.

Comparecido el demandado, se le entregarán los autos para que conteste la demanda, todo dentro de los términos y bajo las penas establecidas para el juicio ordinario. En la contestacion manifestará si está ó no conforme con todos ó algunos de los hechos espuestos por el demandante, y acompañará tambien copia de ella en papel comun, que será entregada á éste. No se admitirán mas escritos, como no sean los relativos á la prueba en su caso.

Habiendo absoluta conformidad en los hechos, el Juez mandará citar á las partes á juicio verbal; en él oirá á los interesados, sus representantes ó defensores, y despues pronunciará sin dilacion la sentencia fundada, que considere justa, declarando haber ó no lugar al retracto. Y si no hubiese dicha conformidad, recibirá los autos á prueba

sobre aquellos hechos en que no la hubiere por el menor término posible, el que podrá sin embargo prorogarse hasta el máximo de la Ley; se practicarán las pruebas que propongan las partes, con sujecion á las reglas establecidas para el juicio ordinario: concluido el término, se les pondrán de manifiesto en la escribanía por tres dias: pasados estos las convocará á juicio verbal, en el que las oirá, ó á sus representantes ó defensores, y al dia siguiente dictará sentencia, en la forma que hemos dicho anteriormente.

Las sentencias que recaigan en estos juicios son apelables en ambos efectos dentro de cinco dias. Interpuesta en tiempo la apelacion, el Juez la admitirá sin oír á la otra parte, y mandará que se remitan los autos á la Audiencia con emplazamiento de los procuradores de las partes por el término y en la forma prevenida para el juicio ordinario. La segunda instancia se sustanciará tambien como en dicho juicio, pero sin admitirse escritos de agravios, entregándose solo los autos para instruccion como en las apelaciones de sentencias interlocutorias.

Consentida ó ejecutoriada la sentencia en que se declare haber lugar al retracto, el Juez librará el oportuno mandamiento, como en ella se habrá mandado, para que se tome razon en la contaduría de hipotecas del compromiso contraido por el retrayente de no enajenar la finca dentro de los plazos que para cada caso se marcan en los números 4.º, 5.º y 6.º del art. 674, previniendo al contador que conteste quedar cumplido. Se acordará además lo conducente para que se entregue al comprador el precio consignado y otorgue la correspondiente escritura de venta á favor del retrayente, como tambien se habrá mandado en la sentencia. Y si no se hubiese dado lugar al retracto, se devolverá dicho precio al demandante.

El comprador que haya sido vencido en el juicio, puede en cualquier tiempo librar al retrayente del gravámen de no enajenar la finca; en cuyo caso, como igualmente cuando sea pasado el plazo de esta obligacion, el Juez á instancia del interesado librará otro mandamiento para que se cancele la toma de razon en el registro de hipotecas. Será nula la enajenacion que se haga de la finca, sin la conformidad del primer comprador, antes del vencimiento del plazo antedicho.

FORMULARIO DEL JUICIO DE RETRACTO.

Demanda de retracto.—D. José A., en nombre de D. Justo B., de quien presento poder en forma, ante V. parezco y como mas haya lugar en derecho digo: Que por escritura ante N. escribano de esta villa, otorgada en el dia veintiseis de los corrientes, D. Pedro B. hermano de mi representado ha vendido á D. Juan R. la heredad llamada de Pedreño, compuesta de diez hectáreas de tierra huerta, situada en el término de esta villa con tales linderos, por precio de treinta mil reales vellon. El referido D. Pedro B. adquirió esta finca por herencia del padre comun D. Diego B. segun resulta del testimonio de las particiones que en debida forma presento: por tanto, compete á mi parte el derecho de retraerla, como finca patrimonial ó de abolengo, con arreglo á las leyes 1.ª y 3.ª, tít. 13, lib. 10 de la Novísima Recopilacion. Este derecho se funda en los hechos espuestos, que para mayor claridad, y para que pueda contestar mas fácilmente el demandado si se conforma con ellos, los presento numerados del modo siguiente:

1.º Que D. Pedro B. vendió á D. Juan R. en el dia 26 de los corrientes por escritura ante N. escribano de esta villa, la heredad titulada de Pedreño, anteriormente deslin-

dada, sita en este término, por el precio de treinta mil reales vellón, que confesó tener recibidos.

2º Que esta finca la adquirió el D. Pedro R. por herencia de su padre D. Diego, quien también la había heredado de su madre, de modo que la finca es de abolengo.

3º Que mi representado D. Justo B. es hermano carnal, y de consiguiente pariente dentro del cuarto grado del vendedor D. Pedro B., como hijos ambos del D. Diego, de quien procede la finca.

Concurren, pues, en la finca y en mi representado los requisitos que las leyes antes citadas exigen para que proceda el retracto gentilicio, de que hago uso en la representación con que comparezco. Además, esta demanda se presenta ante V., que es Juez competente, por ser el del lugar en que está situada la finca, y dentro de los nueve días que para ello concede la ley: consigno en moneda corriente en la mesa del juzgado los treinta mil reales en que ha sido vendida la finca; acompaño documento que acredita ser ésta de abolengo, sin perjuicio de justificar mas cumplidamente todos los hechos en el término de prueba; si no se conforma con ellos el demandado; y mi parte se compromete y obliga, y yo en su nombre, á conservar la finca sin enajenarla, al menos por dos años; que son los requisitos prevenidos por el art. 674 de la Ley de Enjuiciamiento civil. En cuya atención,

Suplico á V. que habiendo por presentada esta demanda de retracto con la copia de ella que acompaño en papel común, y con los demás documentos de que se ha hecho mérito; á mi por parte en el nombre que comparezco; por consignados los treinta mil reales precio de la venta, y por contraído el compromiso de conservar la finca por dos años, se sirva declarar que ha lugar al retracto intentado por mi parte, y mandar al comprador D. Juan R. que dentro de tercero día otorgue á favor de D. Justo B. la correspondiente escritura de venta de la espresada finca, recibiendo en el acto el precio consignado, bajo apercibimiento de otorgarse de oficio á sus costas, por ser así conforme á justicia que pido. Dolores treinta de Marzo de mil ochocientos cincuenta y ocho. (Firma del letrado y procurador.)

Nota de presentación de la demanda (vease en el tomo 2º).

Auto.—Por presentada la demanda de retracto con la copia y documentos que se acompañan, teniéndose por parte á D. José A. en nombre de D. Justo B.; por consignados los treinta mil reales, precio de la venta, los que se depositarán desde luego en la Caja de depósitos (ó tesorería de provincia, ó administración de rentas del partido), espidiéndose al efecto las órdenes necesarias; y luego que esta parte presente certificación del acto de conciliación, se proveerá sobre lo demás. Lo mandó etc.

Notificación al demandante en la forma ordinaria.

Cuando no sea conocido el precio de la venta, se presentará con la demanda fianza de consignarlo luego que lo sea, en cuyo caso el Juez admitirá dicha fianza bajo su responsabilidad en la providencia anterior, en vez de la consignación del precio. Lo mismo se practicará cuando la venta se haya hecho al fiado.

Escrito presentando la certificación del acto de conciliación.—D. José A., en nombre de D. Justo B., en los autos contra D. Juan R. sobre retracto de la finca, ante V. parezco y digo: Que en cumplimiento de lo mandado en providencia de tal fecha mi parte ha celebrado con el comprador de la finca el acto de conciliación, sin que haya podido conseguirse la avenencia, como resulta de la certificación que acompaño.

Suplico á V. se sirva haberla por presentada, y dar curso á la demanda de retracto que tengo interpuesta contra D. Juan R. acordando al efecto lo procedente en justicia, que pido. (Fecha y firma del letrado y procurador.)

Auto.—Por presentada la certificación del acto de conciliación: se confiere traslado de la demanda interpuesta por D. Justo B. á D. Juan R., emplazándole en la forma or-

dinaria para que dentro de nueve días improrogables comparezca á contestarla: entréguesele en el acto del emplazamiento la copia de ella presentada por el actor. El Señor . . . etc.

La notificación al actor; el emplazamiento al demandado; el escrito de este personándose en los autos, y las demás actuaciones hasta la contestación como en el juicio ordinario. (Véase el tomo 2º).

Contestación á la demanda.—D. Manuel L. en nombre de D. Juan R. etc. digo: Que espero fundadamente de la rectitud del juzgado se ha de servir absolver á mi parte de la demanda interpuesta por D. Justo B., declarando no haber lugar al retracto, con espresa condenación en costas al demandante, pues así procede por las razones y fundamentos legales que voy á esponer.

(Se alega manifestando espresamente con qué hechos está conforme y con cuales no, y esponiendo numerados los demás que crea conducentes con los fundamentos de derecho, en la misma forma que en la demanda: se presentarán los documentos oportunos, si los hay; ó se ofrecerá justificar los hechos en el término de prueba; y se concluye así.) En cuya atención,

Suplico á V. que habiendo por presentados los documentos referidos, y la copia de este escrito que acompaño, se sirva recibir estos autos á prueba (si es que procede), y resolver á su tiempo como dejo solicitado al principio de este escrito, por ser conforme á justicia que pido. (Fecha y firma del letrado y procurador.)

Si hubiere absoluta conformidad en los hechos, se dictará el siguiente

Auto.—Por presentado con los documentos y copia que se acompañan, la que se entregará al demandante: en atención á que hay absoluta conformidad en los hechos, cítese á las partes á juicio verbal para el día tantos á tal hora, y celebrado que sea tráiganse sin dilación los autos para sentencia. Lo mandó etc.

Notificación y citación á las partes, en la forma ordinaria (véase en este tomo), espresándose que se entrega al demandante la copia de la contestación.

Acta del juicio verbal, como luego se dirá.

Si no hubiere conformidad en los hechos, la providencia será como sigue:

Auto.—Por presentado con los documentos y copia que se acompañan, la que se entregará al demandante: en atención á que no hay conformidad en algunos hechos, se reciben á prueba sobre ellos estos autos por término de diez días comunes. Lo mandó etc.

Se hacen las pruebas como en el juicio ordinario. Trascurrido el término, que á petición de parte podrá prorogarse hasta el máximo de la ley dará cuenta el escribano, y el Juez acordará lo siguiente:

Auto.—Unanse á los autos las pruebas practicadas, y pónganse en la escribanía de manifiesto á las partes por tres días, trascurridos los cuales dese cuenta. Lo mandó etc.

Notificación á las partes en la forma ordinaria.

Nota de unión de las pruebas, como en el tomo 2º, espresando que quedan de manifiesto en la escribanía á disposición de las partes.

Auto.—Convóquese á las partes á juicio verbal para el día tantos á tal hora en la audiencia del juzgado, y celebrado que sea tráiganse los autos para sentencia. Lo mandó etc.

Notificación y citación, como antes se ha dicho.

Acta del juicio verbal.—En . . . (lugar y fecha): ante el Sr. Juez de primera instancia constituido en audiencia pública con mi asistencia, comparecieron con el objeto mandado en la providencia que antecede D. José A., procurador de la parte demandante, y el demandado D. Juan R., con sus abogados respectivos, los cuales espusieron por su orden lo que creyeron conveniente al derecho y defensa de sus representados; y habiendo insistido las partes en las pretensiones que respectivamente tienen deducidas, el

Sr. Juez dió por terminado este acto, en el que se han invertido tantas horas, y lo firma con los concurrentes de que doy fé. (Media firma del Juez y entera de los demás).

Sentencia declarando haber lugar al retracto.—En... (lugar y fecha): el Sr. D. José M., Juez de primera instancia de esta villa y su partido, en vista de estos autos:

Resultando que D. Pedro B., por escritura de tal fecha ante N. escribano de tal parte, vendió al demandado D. Juan R. la heredad tal, situada en el término de esta villa, con tales linderos, la que había adquirido de su padre D. Diego, quien también la había heredado de su madre, según aparece de los documentos presentados.

Resultando que el demandado no ha justificado su excepción de que dicha finca había perdido la naturaleza de abuelengo, pues si bien ha probado que N. la poseyó y disfrutó durante seis años, aparece que lo fué en calidad de arrendatario.

Resultando que el demandante D. Justo B. es hermano carnal del vendedor; que ha interpuesto su demanda dentro del término legal, consignando el precio de la venta, y con los demás requisitos que exige el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Y considerando que por todo ello el demandante tiene derecho á retraer la expresada finca, con arreglo á lo dispuesto en las leyes 1.^a y 3.^a, tít. 13, lib. 10 de la Nov. Rec., de cuyo derecho ha hecho uso en tiempo y forma.

Dijo: Que debía declarar y declaraba haber lugar al retracto interpuesto por D. Justo B. de la finca antes expresada, condenando en su consecuencia á D. Juan R. á que dentro de tercero día otorgue á favor de aquel la correspondiente escritura de venta, recibiendo los treinta mil reales consignados como precio de la finca, á cuyo fin se expedirá á su favor la oportuna orden para que le sean entregados por la Caja de depósitos (ó tesorería de Hacienda pública) donde se hallan depositados. Luego que esta sentencia cause ejecutoria, tómesese en la contaduría de hipotecas razón del compromiso que tiene contraído el D. Justo B. de no enajenar dicha finca durante dos años (ó cuatro ó seis, según el retracto), librándose al efecto el oportuno mandamiento contra el contador, quien contestará cumplido. (se hará la condenación en costas si procede). Y por esta su sentencia definitivamente juzgando, así lo pronunció, mandó y firma dicho señor Juez de que doy fé. (Firma entera del Juez y del escribano.)

Sentencia absolutoria.—En... (lugar y fecha) el Sr. D. ..., etc. (Después de los Resultandos y Considerandos);

Notificación á los procuradores de las partes en la forma ordinaria.

Se admitirá en ambas efectos la apelación de estas sentencias. La segunda instancia se sustanciará como la de sentencias interlocutorias. Para su ejecución se practicarán las diligencias que en ellas mismas se indican.

A pesar del mandamiento que ha de librarse para la toma de razón en la contaduría de hipotecas del compromiso contraído por el retrayente de no enajenar la finca dentro del plazo prevenido según la clase de retracto, convendrá hacer expresión de este gravámen en la escritura de venta. Dicho mandamiento se entregará al retrayente para que se tome razón de él al mismo tiempo que de esta escritura, como exige el orden natural. Si el demandado no otorgare la escritura de venta dentro del término que se fije, podrá otorgarse de oficio á petición del retrayente.

TITULO XIV.

DE LOS INTERDICTOS.

Los autores de la nueva Ley de Enjuiciamiento, siguiendo en este particular la no-

menclatura romana, adoptada también por nuestra antigua jurisprudencia, han comprendido bajo la denominación de *interdictos* "todos los juicios civiles, que reclaman con urgencia una medida que los termine, por interesarse inmediatamente el orden público, la seguridad amenazada de las personas ó de las cosas, ú otros derechos privados, que á no ser atendidos sin dilación, pueden perderse (1)." Son, pues, los *interdictos* unos juicios sumarísimos que tienen por objeto el decidir interinamente sobre la actual y momentánea posesión, ó sea sobre el hecho de la posesión, sin perjuicio del derecho de los interesados; y también el suspender ó evitar un hecho que nos perjudica. El mismo nombre se dá á las acciones extraordinarias que se ejercitan en estos juicios. En el comentario siguiente del art. 691, veremos las diferentes clases de *interdictos* que permite la nueva Ley.

De la definición antedicha, ó sea de la naturaleza de los *interdictos*, se deduce que "las sentencias que en estos juicios se pronuncian, aunque definitivas, tienen un carácter especial, porque si bien condenan ó absuelven de la demanda intentada, y no puede por lo tanto reproducirse la cuestión bajo el mismo aspecto, no impiden que se vuelva á tratar del mismo negocio en mas amplio juicio, con mas solemnes formas, con declaraciones que lleven, no el carácter interino y provisional del *interdicto*, sino estabilidad, permanencia, perpetuidad en los derechos que en el juicio se ventilen. Vienen por lo tanto á ser los *interdictos* unos juicios sumarísimos y preliminares de otros en que con mas prendas de acierto se aleguen, examinen, discutan y decidan las cuestiones que el *interdicto* ha fijado solo de un modo transitorio (2). Esta doctrina del ilustrado individuo de la comisión de Códigos, á quien nos referimos, debe entenderse con la limitación que establecen, respecto de los *interdictos* de *adquirir* y de *retener*, los artículos 701 y 719, y que el mismo autor reconoce mas adelante (3). La sentencia ejecutoria en estos *interdictos* cierra la puerta al juicio plenario de posesión, que antes podía intentarse; quedando solo á las partes el ejercicio de la demanda de propiedad en juicio ordinario. En tales casos, pues, los *interdictos* son juicios preliminares del de propiedad y no del plenario de posesión; reforma muy ventajosa y conveniente, como lo son también las que se han hecho en el procedimiento, según tendremos ocasión de observar.

Téngase, además, presente que solo los *derechos privados*, ó cuestiones entre particulares pueden ser objeto de los *interdictos*. Las *cosas públicas* están puestas bajo la protección inmediata de la Administración activa, y no puede admitirse ninguna clase de *interdictos* contra las providencias que esta dictare en negocios de sus atribuciones. Es necesario no perder de vista sobre esta materia la importante Real orden de 8 de Mayo de 1839, por la cual se declara, "que las disposiciones y providencias que dicten los ayuntamientos, y en su caso las diputaciones provinciales, en los negocios que pertenecen á sus atribuciones según las leyes, forman estado y deben llevarse á efecto, sin que los tribunales admitan contra ellas los *interdictos* posesorios de manutención ó restitución, aunque deberán administrar justicia á las partes cuando entablen las otras acciones que legalmente les competen." Son muchísimas las decisiones del Consejo Real sobre competencias entre las autoridades administrativas y las judiciales, en que se ha hecho aplicación de esta Real orden, ampliando sus efectos á todas las autoridades administrativas y á toda clase de *interdictos*, incluso los de *adquirir* la posesión, no expresados en ella. De modo que se ha sancionado la jurisprudencia de que los jueces no pueden admitir ninguna clase de *interdictos*, que tiendan directa ó indirectamente á dejar sin

1. Gomez de la Serna, *Motivos de la Ley de Enjuiciamiento civil*, pág. 113.

2. Gomez de la Serna, *lugar citado*.

3. Gomez de la Serna, págs. 147 y 148.