

bien á sus abuelos. (4.) [v. N. 13 Lec. 12 Cur. 1^o y 2^a de ésta.]
 12. Estos bienes deben ser hereditarios, y todos los demás están escludidos del retracto. (5.) Están escludidos del derecho de retracto los bienes muebles, porque además de hablar la ley solo de los raíces; á estos es únicamente acomodable la causa inductiva del retracto. [6.] [v. las N. N. anteriores.]

4 LEY 5 Tit. 13 lib 10 N. R.—Ley 71 de Toro.—Modo en que se pueden retraer las cosas de patrimonio vendidas en uno o muchos precios.

Quando muchas cosas fueren vendidas por un precio, que sean de patrimonio ó abolengo, que el pariente mas propinquo no pueda sacar la una, y dexar las otras, sino que todas las haya de sacar, ó ninguna dellas; pero si las dichas cosas fueren juntamente vendidas por diversos precios, en tal caso pueda el pariente mas propinquo sacar las que dellas quisiere, haciendo las diligencias y solemnidades en las dichas leyes del Fuero y ordenamiento contenidas. (ley 10 tit. 11 lib 5 R.)

5 LEY 3 Tit 13 lib 10 N. R.—D. Enrique II en Toro año 1371 pet. 10 de las de sevilla.—El retracto haya lugar en los bienes heredados, y no en los adquiridos por el vendedor en contrato entre vivos.

Por quanto nos ha sido fecha relacion, de que ha habido algunos pleytos en algunas ciudades, villas y lugares de nuestros Reynos, en que han pedido los hijos de algunos padres, ó de otros sus parientes, las heredades que venden sus parientes ó sus padres, no las habiendo heredado los vendedores de su linage ni de sus parientes, sino habiéndolas comprado, ó habido por troque ó por donacion, ó en otra manera: por ende mandamos, que no se puedan poner ni seguir los tales pleytos, ni hayan lugar de se pedir ni sacar tanto por tanto los bienes que así fueron vendidos; salvo quando los tales bienes fueron vendidos por personas, que los hubieron heredado de su abolengo ó de su patrimonio, y los vendiesen los que los así hubiesen heredado: y los que por tales razones los quisieren demandar, que los demanden desde el día que la vendida fuere fecha hasta nueve dias. [ley 15. tit. 11 lib. 5. R.]

6 LEY 230 de Esillo.—Como la ley del Fuero del tanto por tanto ha lugar tambien en el Reino de Leon, como en el de Castilla.

Otrosí, en tierra de Leon, las heredades, ó las otras raíces que vienen de patrimonio, ó de abolengo, y las vende aquel cuyas son, y viene el pariente mas cercano, á quien fue fecho saber por el vendedor que quiere vender la heredad, y quierela sacar: y esto se libra en tierra de Leon, por Fuero de

13. No tiene lugar el retracto gentilicio en los bienes permutados ni en la finca comprada con el precio dado por la patrimonial que se subrogó en lugar de ésta, pues por dicha subrogacion, no se constituye patrimonial verdaderamente; ni en el usufructo, uso, habitacion y otros derechos.

14. Puede usar del retracto el pariente del vendedor, quando se venden muchas cosas patrimoniales ó abolengas, ya por un solo precio, ya por distintos: con diferencia de que en el primer caso ha de retraerlas todas ó ninguna, y en el segundo puede retraer las que quisiere observando las formalidades prescritas. [v. N. 4^a]

15. Si la finca patrimonial ó abolenga se vende juntamente con otra que no lo es, por un solo precio y en un solo instrumento, aun quando no se pruebe fraude, será admitido el consanguíneo al retracto de la que no lo es, valuándose segun su estado, y la libre se dejará al comprador, á quien se abonará la rebaja del precio correspondiente de la que hubiere sido retraeda.

16. Si se vende al fiado una ó dos fincas patrimoniales ó abolengas, tiene tambien accion el pariente del vendedor para sacarlas por el tanto con tal que dentro del término legal afiance á satisfacion de la justicia de que al tiempo estipulado por el comprador satisfará su importe. [7.]

17. Si las fincas se venden con el pacto de retroventa, puede retraerlas dentro del propio término, bien que en la retroventa es preferido el vendedor al consanguíneo en virtud del pacto. En la venta de bienes inmuebles que adquirió el vendedor por compra, permuta, donacion ó de otra manera que no sea por su-

las Leyes, tambien como en Castilla, como quier que en otro tiempo, en tierra de Leon, el pariente fasta un año la podia sacar. Y esto del año se usó así quando el vendedor no le fizo saber la vendida.

7 LEY 6 Tit 13 lib. 10 N. R.—Ley 72 de Toro.—Retracto de la cosa de patrimonio vendida al fiado.

Quando la cosa que es de patrimonio ó abolengo se vendiere fiada, el pariente mas propinquo la pueda sacar por el tanto asimismo fiada; con tanto que dentro de los dichos nueve dias dé fianzas bastantes á vista de la nuestra Justicia, que pagará los maravedís por que así fuere vendida, al tiempo que el comprador estaba obligado. (ley 11 tit. 11 lib. 5 R.)

cesion de sus ascendientes, no tiene lugar el retracto gentilicio, pues para que lo tenga es preciso que los haya heredado de su padre, madre ó obuelos. [v. N. 5^a]

18. Cuando una finca patrimonial ó abolenga se vende judicialmente, sea voluntaria ó necesaria, tiene derecho á su tanteo el pariente mas cercano, en cuyo caso se cuentan los nueve dias desde el siguiente al del remate, y ha de consignar y depositar aquel efectivamente el precio, pues no basta ofrecerlo. [8.]

19. No tiene lugar el retracto cuando el padre que heredó de su hijo muerto, vende la finca que éste hubo de su madre.

Del término para retraer y requisitos que deben intervenir en el retracto.

20. Nuestras leyes conceden nueve dias para el retracto de finca patrimonial ó abolengo; y este término está señalado para todos los parientes del vendedor, y no singularmente para cada uno. [v. N. 2^a] Estos nueve dias deben contarse en las ventas judiciales desde el dia siguiente al remate; [v. N. 8^a] en las ventas simples desde el dia siguiente á su celebracion y perfeccion, y en las condicionales desde el siguiente al cumplimiento de la condicion: bien que algunos quieren que se cuenten desde la tradicion de la cosa, y no desde la convencion; otros pretenden

8 LEY 4 Tit. 13 lib. 10 N. R.—Ley 70 de Toro.—Ampliacion del derecho de retracto á las cosas de patrimonio vendidas en almoneda.

La ley del Fuero que habla cerca del sacar el pariente mas propinquo la cosa vendida de patrimonio por el tanto, haya tambien lugar, quando se vendiere en el almoneda pública, aunque sea por mandamiento de Juez: y los nueve dias que dispone la ley del Fuero, se cuenten en este caso desde el dia del remate; con tanto que consigne el que la saca el precio, y haga las otras diligencias que dispone la ley del Fuero, y la ley del ordenamiento de Nieva; y ansimismo haya de pagar al comprador las costas y el alcabala, si la pagó el comprador, ántes que la cosa así vendida le sea entregada. (Ley 9 tit. 11 lib. 5 R.)

que se han de contar, de momento á momento, y no naturales; y otros en fin incluyen en el número el primero y el postrero.

21. Estos nueve dias son fatales y corren contra los menores ausentes, y aun contra los ignorantes á no haber fraude, sin que se conceda el remedio de la restitucion *in integrum*. [v. N. 13 Lec. 12 Cur. 1^o] en el caso de que la venta se haya hecho ocultamente y en fraude de los parientes que tienen el derecho de retraer, no corre al pariente el término hasta que tenga noticia de la venta, y si supiere ésta y no el precio por dolo del vendedor, del comprador ó de ambos, le corren los nueve dias para el efecto de retraer, mas no para consignar el precio, pues cumple con consignar dentro del término el que crea justo, ofreciendo fianza de pagar lo que faltase.

22. Durante los nueve dias puede intentarse la accion del retracto contra cualesquier poseedor aunque la cosa hubiese pasado á muchas manos, sin que el pariente tanteador deba dar otro precio que el de la primera venta, pues se subroga en lugar del primer comprador; pero no se negará á los demás el competente recurso contra los anteriores hasta llegar al primer comprador, que deberá contentarse con recobrar del tanteador ó trayente el precio que él habia pagado.

23. Habiendo frutos pendientes en la finca al tiempo de la venta, si dentro de los nueve dias siguientes á ella los percibe el comprador y en ella la retrae el consanguíneo, debe aquel devolvérselos, ya porque son parte de la misma finca y del precio en que se ajustó, y ya porque parece haberlos percibido con dolo y mala fe, mediante á que debia saber que tendria que restituirlos incontinenti.

24. Ademas de ocurrir dentro de los nueve dias siguientes al de la celebracion de la venta y otorgamiento de la escritura, debe el que tiene derecho de retraer, practicar algunas solemnidades sin las cuales pierde su derecho. Estas solemnidades son: 1^a pagar el mismo precio en que se efectuó la venta, y no menos, sea grande ó pequeño, pues no basta el ofrecerlo solamente: 2^a jurar que quiere para sí la cosa y que no intenta el retracto por dolo ni fraude: 3^a si no se quisiere recibir el precio depositarlo judicialmente y habiendo lugar á presencia del juez y de su orden: 4^a si la venta se ha hecho al fiado, afianzar á satisfaccion de la justicia que satisfará su importe al tiempo estipulado por el comprador. [v. N. N. ant.]

Del retracto de sociedad ó comunión.

25. Retracto de comunión, es el derecho que compete á cada uno de los dueños para redimir los bienes inmuebles en que tienen, aparcería ofreciendo al comprador el precio que satisfizo. No solo puede el sócio ó partícipe en una finca pro indiviso, justificando serlo, retraerla por el tanto si el consócio quiere vender su parte á extraño, sino tambien despues de vendida ésta, con tal que acuda precisamente dentro de los mismos nueve dias concedidos al pariente, y pague el precio ofrecido sin fraude por el comprador, aunque no sea excesivo y mayor que el valor de la parte vendida, y no en otros términos. [9]

9 LEY 55 Tit. 5 P. 5.—Como la vendida que es hecha de la cosa comun de so uno deve valer, maguer no sea partida entre ellos,

Dos omes, o mas, auiendo alguna cosa comunamente de so uno dezimos que qualquier dellos puede vender la su parte, maguer la cosa no sea partida. E puedela vender a qualquier de los que han en ella parte o a otro es, traño. Pero si alguno de los que han parte en la cosa, quisieren dar tanto por ella, como el extraño esse la deve auer ante que el extraño. E la vendida del extraño se deve entender que puede ser fecha, ante que sean entrados en el pleyto de la parte. Ca si el pleyto fuesse ya comenzado en juyzio para partirla, entonce non la podria vender el extraño fasta que fuese partida; fueras ende, con otorgamiento de los otros compañeros.

LEY 9 Tit. 13 lib. 10 N. R.—Ley 75 de Toro.—Solemnidad y diligencias para retraer el comunero la heredad vendida.

Si alguno vendiere la parte de alguna heredad que tiene comun con otro, en caso que segun la ley de la Partida la pudiere el comunero sacar por el tanto, sea obligado, el que la quisiere sacar, á consignar el precio en el tiempo y término, y con las diligencias y solemnidades, y de la manera que la pudiere sacar el pariente mas propinquo, quando fuera de su patrimonio y abolengo, de suerte que lo conterido en la dicha ley del Fuero y ordenamiento de Nieva, y en estas nuestras leyes hayan lugar, y se practique en caso que el comunero quisiere sacar la cosa vendida por el tanto. [ley 14 tit. 11 lib. 5 R.]

26. Lo dicho en el número anterior se ha de observar, aunque el sócio que retrae tenga una parte muy pequeña en la finca comun y al consócio vendedor toquen las demás, pues esto no priva al primero del derecho del retracto. Aun quando uno de los enfitéutas que poseen *proindiviso* una finca venda su parte á un extraño precediendo requerimiento al señor del dominio directo, podrá el consócio en la cosa enfitéuta retraerla del extraño, si el señor no la quiere, pues queriéndola es preferido.

27. Tiene lugar el retracto de comunión en la servidumbre de casa ó fundo, en el derecho de apacentar ganado en prado ó dehesa agena, en la transacción, en el arrendamiento hecho á muchos de algun fundo, en la dación de pago sea voluntaria ó necesaria, y en la acción ó derecho, á alguna cosa inmueble comun á los sócios. Por último pueden los consócios retraer una cosa comun aunque esté dividida intelectualmente entre los sócios, como si por convenio de ellos tiene uno la porción de fundo hácia una parte y el otro hácia otra, pues no se dice realmente dividida hasta que se señalan.

28. En todos los casos espresados, sin embargo de que la finca ó cosa comun se venda muchas veces, la puede retraer el sócio ó partícipe dentro de los nueve dias siguientes al de la última venta. Siendo muchos los sócios puede cada uno *in solidum* retraer por el tanto la finca ó cosa vendida á un extraño; y si todos la quisieren, deben ser admitidos á su retracto segun la parte que les corresponda en ella y no con igualdad.

Del retracto de los dueños directo y superficiario.

29. Tambien han concedido las leyes la facultad de retraer á los dueños directo y superficiario. [10] Si el señor del domi-

10 LEY 8 Tit. 13 lib. 10 N. R.—Preferencia del señor de directo dominio, y del que tenga parte en la cosa, al pariente mas propinquo para retraerla.

Quando concurren en sacar la cosa vendida por el tanto el pariente mas propinquo con el señor del directo dominio, ó con el superficiario, ó con

nio directo, ó del suelo ó área, la vende á extraño, pueden retraerlo por el tanto el superficiario y el enfitéuta dentro de los nueve dias referidos, por tener el dominio útil.

30. Si el superficiario y enfitéuta venden el dominio útil, puede retraerlo el señor del dominio directo en el mismo término, caso de que no le paguen ninguna pension, pues si le pagan deben requerirle, para que la compre si quiere.

31. Concurriendo al retracto el señor y el superficiario ó enfitéuta con el consanguíneo ó con el sócio, serán preferidos aquellos tres á estos dos: el señor del dominio directo se ha de preferir al superficiario y enfitéuta, por la razon del mayor y principal derecho que como dueño del suelo le compete en la finca, y el señor, superficiario, enfitéuta y sócio, deben ser preferidos al pariente, con el orden con que se nombran, de modo que este es postergado á los otros, concurran con todos ó con cada uno solo; el sócio lo es al superficiario y enfitéuta, y estos dos los son al señor del suelo. [v. N. últ.]

Requisitos precisos en el retracto de comunion.

32. Para que haya lugar al retracto de comunion son precisos cinco requisitos, algunos de los cuales son propios del de consanguinidad, á saber: 1º que el sócio que lo intenta lo sea en la cosa vendida por razon de dominio y que lo acredite: 2º que la cosa no esté real y verdaderamente dividida ó amojonada, aunque los sócios se hayan convenido sobre el paraje en que han de tener y disfrutar sus partes: 3º que el sócio que retrae jure que quiere para sí y no para otro la parte vendida, y que no proceda con fraude: 4º que acuda á retraerla dentro de los nueve dias siguientes al de la celebracion y perfeccion de la venta, al del otorgamiento de la escritura, si se pactó que se debia de

el que tiene parte en ella, porque era común, preférase en el dicho retracto el señor del directo dominio, y el superficionario, y el que tiene parte en ella, al pariente mas propinquo. (ley 13 Tit 11 lib 5 R.)

otorgar, al del remate, vendiéndose la cosa en pública subasta, y al cumplimiento de la condicion, si la venta es condicional: 5º que no se ofrezca sino que se entregue al comprador el precio, alcabala, laudemio, y espensas justas que haya hecho; que lo deposite judicialmente no queriendo recibir su importe ó estándolo ausente, y si la venta fué al fiado, que practique lo que el consanguíneo.

33. En caso de que el comprador deba algo al que retrae, debe este compensarlo con el precio de la parte vendida, y se le debe admitir la compensacion hasta su importe; y aunque ésta no se concede al consanguíneo, puede usar de la cautela de depositar todo el precio, para que se verifique que cumple con el precepto legal, y pretender al mismo tiempo que no se le entregue la cantidad líquida que resulta deberle.

LECCION DECIMA.

DEB ARRENDAMIENTO.

Su definicion y cosas que pueden ser objeto de éste contrato.

1. Arrendamiento es un contrato bilateral, en que se da ó recibe el uso de alguna cosa, por tiempo determinado y merced cierta. [1.] Al que dá la cosa se llama dueño y al que la recibe arrendatario.

1 LEY 1 Tit. 8 P. 5. --Que cosa es Loguero, e Arrendamiento.

Aloguero es propriamente, quando vn ome loga a otro obras que ha de