

copropietarios de una cosa *pro indiviso*, cuando uno de ellos vende su parte correspondiente á un extraño.

Esta especie de retracto ha tenido lugar entre los romanos durante algun tiempo, segun se desprende de la ley 14, Cod. de *cont. empt.*, que la revocó (1).

Creemos excusado tratar aquí del objeto que nos hemos propuesto en nuestros tratados, toda vez que éste se limita á exponer el derecho comun y sobre todo el que se observa en las costumbres de Paris y de Orleans.

(1) Esta ley (tit. 38, libro 4) dice «que en otro tiempo, cuando se trataba de una compra, los que habian dividido una cosa entre sí eran preferidos á los extraños, lo que impedía á veces vender cosas de que su dueño quería desprenderse; pero este deber, bien que velado con el manto de una vana honestidad, no dejaba de ser harto oneroso, en cuanto ponía trabas á la libre disposicion de los bienes; abolimos, pues, aquella antigua ley y permitimos el que se venda libremente á quien se quiera, á ménos que la ley impida á ciertas personas hacerlo».

## PRIMERA PARTE

### DEL RETRACTO GENTILICIO

3. El derecho de retracto gentilicio es el derecho que la ley concede á los parientes del vendedor de una finca, cuando ésta ha sido vendida á un extraño, para constituirse compradores en lugar de éste y obligarle en consecuencia á que la ponga á su disposicion, á condicion de que se le reembolse é indemnice del precio y de cualquier otro gasto que dicha adquisicion le hubiese ocasionado.

Llámase *retracto gentilicio* ó *de consanguinidad* porque la ley lo concede á los consanguíneos, es decir, á los parientes de la línea ó familia cuya finca pasó á poder del vendedor.

Distribuiremos esta materia en trece capítulos. En el primero trataremos de las leyes que establecieron el derecho de retracto gentilicio; de la naturaleza de este derecho y del respeto que le han tenido las leyes para preservarle de cualquier ataque. En el segundo hablaremos de la naturaleza de la accion que nace del derecho de retracto gentilicio; en el tercero de las cosas que son ó no susceptibles de este retracto; en el cuarto de los contratos y demas actos que dan ó no origen al mismo, examinando ademas desde cuándo puede intentarse este retracto; en el quinto veremos á qué personas alcanza este derecho, por quién y sobre quién puede ejercerse; en el sexto cómo debe ejercerse, y si puede serlo en parte de lo que la venta comprende; en el séptimo veremos en qué tiempo debe ejercerse el

retracto. Trataremos en el octavo de la forma con que debe ejercerse; en el noveno de las obligaciones del retrayente, cuando el retracto ha sido reconocido y adjudicado; en el décimo de las obligaciones del adquirente que ha reconocido el retracto, ó sobre quien haya sido adjudicado; en el oncenno del efecto del retracto gentilicio ya realizado; en el duodécimo de las maneras cómo se extingue el derecho de retracto gentilicio; y en el décimo tercio del retracto de la mitad de las sumas empleadas en la mejora de la herencia de uno de los conjuntos por casamiento á expensas de todos.

#### CAPÍTULO PRIMERO

*De las leyes que establecieron el derecho de retracto gentilicio, de la naturaleza de este derecho, y del cuidado con que las leyes han sabido preservarle de todo ataque.*

##### § I. *De las leyes que establecieron el derecho de retracto gentilicio*

4. El retracto gentilicio no nos ha derivado del derecho romano. Verdad es que en tiempo del Imperio fué establecido por una constitucion cuyo autor se ignora, y que Jaime Godofredo, *ad. l. 6, Cod. Theod. de contr. empt.*, la atribuye á Constantino ó á alguno de sus hijos; pero esta constitucion se derogó por otra de los emperadores Valentiniano y Teodosio, inserta en la ley 6, arriba citada, del código de Teodosio, y en la ley 14, dict. tit. del código de Justiniano (1).

(1) El retracto gentilicio es de antiquísimo origen, segun se echa de ver en el Levítico, cap. XXV, versículo 25, por estas palabras: *Si*

El retracto gentilicio es, pues, de puro derecho frances. Casi todas nuestras costumbres tratan de este derecho: se halla igualmente establecido por algunas costumbres particulares de las provincias regidas por el derecho escrito, tales como las de Burdeos, etc., etc. La costumbre local de la castellanía de Isoudun y otro corto número de otras costumbres locales lo han rechazado.

5. Enrique III dispuso por un edicto del mes de Noviembre de 1581 que el derecho de retracto gentilicio estuviese en vigor en todo el reino, incluso los países regidos por derecho escrito, y que el año convenido para plantearlo no corriese sinó desde el día de la notificacion del contrato hecha por escribano competente, á cuyo efecto, y por una declaracion del mes siguiente, creó varias escribanías en cada audiencia del reino. Parece que este edicto nó llegó á ser ley, ni aún en la jurisdiccion del parlamento de Paris, donde fué registrado, porque Autornio, *ad. l. 14, Cod. de contr. empt.*, cita un decreto, confirmando una sentencia de la Audiencia de Mont-Brison de fecha 16 Enero de 1609, por el que se resuelve que el retracto gentilicio no tenía lugar en los países regidos por el derecho escrito. Bretonier, al hablar de los Enriques, t. I, p. 168, atestigua igualmente que el retracto gentilicio no estaba en uso en el Lionés, Forez y Baujolois, pero sí en el Maconnois y en la parte de la Auverña que se rige por el derecho escrito. Este edicto ha pasado por un edicto bursátil dado para facilitar la venta de las escribanías llamadas de las notificaciones.

*attenuatus frater tuus vendiderit possessum cutum suam, et voluerit propinquus ejus potest reddimere quod ille vendiderat.* Se introdujo el retracto para que permaneciesen en las familias sus bienes patrimoniales; pero como es contrario á los buenos principios económicos, ha desaparecido en los códigos modernos.

6. El derecho de retracto gentilicio tiene su fundamento en la afición que tenían nuestros mayores á los bienes procedentes de sus antepasados. Esta afición es la que ha hecho nacer muchas de nuestras leyes consuetudinarias, cuyo fin principal es la conservación de los bienes en las familias; tales son las que restringen la facultad de disponer de sus bienes por testamento, y aún, en determinadas provincias, por medio de donaciones entre vivos; las que atribuyen la sucesión á los parientes de la familia de donde los bienes procedieron, con exclusión de los parientes más próximos del difunto que no perteneciesen á dicha familia.

Estas leyes consuetudinarias que han establecido el retracto gentilicio, considerando como objeto de su disposición la sujeción al retracto gentilicio de las fincas ú otros inmuebles cuando han sido vendidos á un extraño, pertenecerán, por consiguiente, á la clase de las llamadas *estatutos reales*. Es de la naturaleza de estos estatutos reales que no ejerzan su imperio más que sobre las fincas ú otros inmuebles situados ó reputados situados en la extensión de su territorio, y que lo ejerzan con relación á cualesquiera personas, aunque fueran domiciliadas fuera del territorio. *Introducción general á la costumbre de Orleans*, n.º 22.

De esto se colige: 1.º que tan sólo las fincas ú otros inmuebles que estén situados ó reputados situados en una provincia donde las leyes admiten el retracto gentilicio vienen sujetos al retracto en cuestión, aún en el caso que el vendedor y adquirente tuviesen su domicilio en alguna de las provincias regidas por el derecho escrito, el cual no admite el retracto. *Tiraqueau*.

2.º Que la costumbre donde la finca está situada

es la que debe regular todo lo concerniente al retracto gentilicio de esta finca, esto es, cuáles son las personas llamadas á ejercerlo; en qué orden; cuáles son los títulos que se requieren para hacer uso de este derecho; en qué tiempo y bajo qué condiciones debe ejercerse, etc.

§ II. *De la naturaleza del retracto gentilicio y de la obligación de respetarlo*

8. El derecho de retracto gentilicio ha sido otorgado á los parientes consanguíneos del vendedor por pura gracia y por un simple beneficio de la ley municipal en atención al deseo que se tiene de perpetuar los bienes en las familias. Difiere en este punto del retracto feudal y del convencional, que derivan de un derecho retenido en la cosa cuando ha sido dada en feudo ó enajenada bajo esta carga tácita ó expresa. Nacen de esta diferencia algunas otras de que nos ocuparemos en el curso de este tratado.

9. Siendo el retracto gentilicio una pura gracia que la ley concede á los parientes del vendedor al único objeto de conservar el inmueble dentro del seno de la familia, se sigue de esto que estos parientes no podrán cederla á un extraño.

10. Siendo el retracto un derecho cuyo único origen es la ley que lo concede á la familia del vendedor, no puede ésta verse despojada del mismo por ninguna cláusula del contrato de venta. Por esto mismo, caso que constase en la escritura que el vendedor vende tal finca á condición de *que no pueda ser reclamada por su familia, prohibiéndola hacer uso del retracto, como queriendo derogar la ley que lo es-*

*tablece*, claro está que tal cláusula sería nula, no pudiendo el vendedor privar á su familia de un derecho que él no le ha concedido, sinó que le viene de la misma ley.

11. Por idéntica razon, si por el contrato declarase el comprador que entiende que la finca por él adquirida, cualquiera que sea el tiempo que permanezca en su familia, no debe estar sujeta al derecho de retracto gentilicio cuando á aquel de sus descendientes que la tenga en su poder le convenga enajenarla á un extraño, tal declaracion sería de nulo efecto; es el caso de la siguiente regla de derecho: *Privatorum conventio juri publico non derogat*; l. 45, § 1, *D. de R. J.*

12. No solamente son nulas aquellas cláusulas que rechazan directa y expresamente el derecho de retracto, sí que tambien lo son las que lo atacan indirectamente y sin más objeto que eludirlo.

Se pregunta á este respecto si sería válida la cláusula de un contrato de venta por la que se hubiese convenido la nulidad de la venta en caso de retracto. Tiraqueau y Grimaudet opinan que es válida, siempre que no haya fraude, es decir, con tal que la intencion de las partes haya sido que el vendedor, llegado el caso de entablarse demanda de retracto, vuelva á posesionarse de la finca al objeto de retenerla por sí, y no con el deseo de devolverla con el tiempo al adquirente; pero Mateo, *de afflictis*, opina por el contrario que tal cláusula es nula, por no tener otro objeto que eludir el derecho de retracto y oponerse á la ley que lo concede. Esta última opinion, adoptada por Dussaut sobre los usos de Saintes, y por Vaslin sobre la costumbre de la Rochela, nos parece razonable bajo todos conceptos.

13. Algunos autores llevan tan léjos la regla que hacen imposible todo ataque al derecho de retracto, considerando como nula la cláusula por la cual prometiese el vendedor al comprador que su familia no ejercerá el retracto y se sometiese á una pena caso de intentarse. Esta es la opinion de los anotadores de Duplessis, quienes la apoyan en un decreto que Charondas cita. Pero nosotros no vemos por qué ha de ser nula esta cláusula. Esta cláusula ni ataca el derecho de retracto ni á los parientes del vendedor, porque en nada les impide que ejerzan el retracto. Aunque el vendedor, con prometer que su familia no ejercerá el retracto, promete una cosa que no está en su poder, no deja por esto de contraer una obligacion válida, como válida es la obligacion que contrae un vendedor asegurando que el propietario de la cosa consentirá en la venta. Para que una obligacion sea válida basta que el hecho que constituye el objeto sea un hecho posible en sí, aunque no esté en poder del que ha contraido la obligacion. Véase nuestro *Tratado de las obligaciones*, n.º 136.

No sólo son nulas las cláusulas que tienden á atacar el retracto gentilicio, sinó que las costumbres, para garantizar más este derecho á las familias, han puesto todo su cuidado en investigar los fraudes que han podido concertarse entre vendedor y comprador para eludir el retracto ó para hacerlo más oneroso á los parientes de lo que corresponde, señalando al efecto penas contra los autores de los mismos.

Estos dolos consisten, ó en disfrazar el contrato de venta que las partes han querido otorgar bajo la falsa apariencia de otro contrato, ó en ocultar el contrato durante el tiempo concedido para ejercer el

retracto, ó en fingir el precio y demas condiciones de la venta más onerosos de lo que sean en realidad, al objeto de disuadir á los parientes de intentar el retracto.

El artículo 386 de nuestra costumbre de Orleans nos ofrece un ejemplo del modo como las costumbres descubrían estos engaños ó artificios.

Muchas son las costumbres que han señalado severas penas contra estos fraudes; la de Tours, artículos 173 y 174, castiga con una fuerte multa el dolo que el adquirente haya cometido negando falsamente la adquisicion; disponiendo ademas que se le considere decaido de todo derecho á la restitution del precio en beneficio del pariente. Castiga igualmente por medio de multa el fraude del comprador que ha declarado haber realizado la compra mediante un precio más crecido del que era en realidad, viniendo ademas condenado á restituir al retrayente el doble del exceso que del mismo recibió por causa del fraude. La de Lodunois, título *de los Retractos*, art. 16, contiene la misma disposicion; castiga igualmente con la restitution del doble de la cantidad indebidamente recibida el fraude del adquirente que ha fingido un precio más elevado del convenido: la de Chateauneuf castiga todos los fraudes con la confiscacion del precio en beneficio del señor en cuya jurisdiccion ha sido descubierto el fraude, etc.

Los parientes tienen derecho á la prueba, aunque sea testimonial, de estos dolos, pudiendo igualmente denunciar el juramento hecho por el adquirente sobre la sinceridad del contrato.

15. Todo esto ha contribuido á resolver la cuestion ántes tan agitada entre los antiguos doctores, encaminada á saber si el derecho de retracto gentilicio es un derecho favorable ú odioso. Este de-

recho es favorable. Su fin, que no es otro que conservar las fincas en las familias, es un fin esencialmente favorable, segun nuestras antiguas costumbres. El cuidado que las leyes han tenido para inquirir y castigar los fraudes ó artificios que se ponen en juego para destruir este derecho, es todavía una prueba del favor que este derecho entraña; pero, aunque favorable, es al propio tiempo riguroso, porque dificultando la libertad natural de vender y de comprar, la ley sólo lo concede bajo ciertas condiciones cuya observancia exige con todo rigor; mas, una vez cumplidas éstas por parte de los parientes, la ley les dispensa toda su proteccion para hacerles gozar de su derecho.

16. La infraccion de la ley que establece el retracto gentilicio, no sólo está condenada en el fuero exterior, si que tambien en el fuero de la conciencia vendedor y comprador se hacen culpables de una injusticia cuando realizan alguno de los engaños arriba indicados: porque siendo el derecho de retracto gentilicio un derecho muy legitimo que se ha concedido á la familia del vendedor por disposicion de la ley, no se la puede privar del mismo sin infringir el primer precepto de la ley natural, que ordena dar á cada uno lo que le pertenece: *Juris præcepta sunt hæc... suum cuique tribuere.*—*Inst. tit., tit. de justitia et jur.*

Consistiendo esta injusticia en privar á los parientes de ejercer el retracto en virtud de la venta que les ha sido disfrazada ó callada mediante el engaño ó artificio puesto en juego, claro está que su reparacion debe consistir en la restitution de este poder violado. Puede hacer el comprador esta restitution con hacer sabedores á los parientes del fraude y ofreciendo el traspaso de la finca ad-

quirida á favor de aquel de los parientes que, dentro del año de haber sido avisado, se presentase el primero con intencion de comprarla bajo las mismas condiciones y precio á que hubiese tenido derecho al ejercer el retracto, caso que no se hubiese disfrazado ú ocultado el contrato. Puede el comprador darles este aviso, ya de palabra, ya por medio de algun acto público por el que toda la familia pueda venir en su conocimiento. Hay que advertir que debiendo la venta que el comprador ha de hacer á uno de los parientes dar lugar á una nueva ganancia y á gastos considerados legítimos, á los cuales no hubiese el pariente venido obligado si, á causa del engaño hecho por el comprador, no se hubiera visto privado de intentar el retracto, este pariente debe en cambio estar dispensado de la obligacion de restituir al comprador el beneficio debido por la primera venta, y de los gastos legítimos que se hayan hecho.

## CAPÍTULO II

### *De la naturaleza de la accion de retracto gentilicio*

17. Del derecho de retracto gentilicio, cuando hay verdaderamente lugar á este derecho, nace la accion de retracto gentilicio. Esta accion es *personal real*. Es personal, porque nace de la obligacion que el comprador extraño contrae, al adquirir, de poner la finca que se le vende á disposicion de aquel de la familia del vendedor que quiera aceptar la venta bajo las condiciones marcadas por la costumbre.

La ley municipal es la que crea esta obligacion

en la persona del comprador; por esto esta accion pertenece al número de las llamadas *conditio ex lege*.

Es *personal real*, porque la ley, al crear esta obligacion en la persona de un comprador extraño, afecta al mismo tiempo la finca por él adquirida, llegado el momento de cumplirla. La propiedad en esta finca no le ha sido transmitida sinó bajo la carga del retracto, y no puede, por consiguiente, traspasarla á su vez á otros sinó bajo el mismo gravámen, segun la regla: *Nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse haberet*; l. 54, *D. de R. J.* Por esto los parientes pueden intentar esta accion, mientras no espire el tiempo del retracto, no sólo contra el primer comprador, si que tambien contra aquellos que la hubiesen adquirido con posterioridad en cuyo poder se encontrase.

18. La accion de retracto gentilicio, sobre todo dentro de las costumbres que, como la de Paris y de Orleans, conceden el retracto gentilicio al individuo de la familia más diligente, participa de la naturaleza de las que llaman los romanos *populares actiones*. Esta accion no es que pertenezca, ántes de intentarse, á una persona determinada de la familia del vendedor, sinó á la familia indeterminadamente; sólo, al intentarla, se la apropia aquel de la familia que se haya mostrado más diligente; *jure quodam occupationis*.

19. La accion de retracto gentilicio no es transmisible á los herederos del pariente ántes de éste intentarla, porque el derecho de retracto gentilicio se concede por la calidad de parentesco, que es una circunstancia personal. Debe esto, sobre todo, tener lugar en las costumbres de Paris y de Orleans, que conceden el retracto ántes á la familia conside-

rada de un modo indeterminado que á ninguno de la familia determinadamente, porque, segun este principio, la accion de retracto no está todavía *in bonis* de ningun particular de la misma hasta que se la ha apropiado con intentarla y con anticiparse á los demas parientes; y por consiguiente, no puede transmitirla.

20. Pero tan pronto el pariente ha entablado demanda, la accion tomá el carácter de transmisible á favor de sus herederos, los cuales pueden, en tal calidad, asumir la instancia de retracto gentilicio, segun la regla de derecho, *omnes actiones quæ morte sunt aut tempore pereunt, semel inclusa iudicio, salva permanent*; l. 139, D. de R. J.

21. En una sucesion esta accion pasa del pariente que la intentó á los herederos en bienes libres de la línea de donde la finca procede, segun el sentido que resulta del artículo 139 de la costumbre de Paris, y segun se desprende tambien del artículo 385 de la de Orleans; porque le fué adquirida *jure hujus familiæ*.

Si no se encontrase ningun pariente de esta línea que aceptase la sucesion libre del difunto, fallecido despues de haber intentado la accion de retracto gentilicio, esta accion pertenecería á sus herederos en bienes adquiridos, aunque extraños de esta línea, quienes en esta calidad podrían asumirla de los herederos de dicho pariente, porque esta accion, en virtud de la demanda que el difunto formuló, viene á ser comprendida *in bonis* de este pariente, á cuya sucesion ha pasado.

Es verdad que pasa á formar parte de la misma como un derecho propio ó libre; pero, segun el derecho comun, á falta de herederos de la línea que quieran aceptar la sucesion á los bienes propios, el

heredero á los adquiridos, aunque extraño, sucede en los libres ó propios como en todos los demas bienes del difunto.

No sucedería otro tanto, si la sucesion á los bienes libres hubiese sido aceptada por herederos de la línea, aunque estos herederos rehusasen asumir la accion de retracto: desechándola éstos, el heredero ó sucesor á los bienes adquiridos no tendría derecho á asumirla, porque en este caso no es el heredero en los bienes adquiridos el que ha sucedido á la misma, sinó los herederos en bienes libres quienes son dueños de dejar de usar de su derecho.

Se nos ha hecho la siguiente objecion: aunque haya un heredero de bienes libres, á su repudiacion, el heredero de los bienes adquiridos sucede en la finca retraida, si este heredero en los bienes libres no le reintegra, dentro del año, del precio que el difunto tuvo que entregar; luego el heredero debe, por idéntica razon, suceder en la accion de retracto gentilicio intentada por el difunto cuando haya quien herede los bienes libres y cuando el heredero en estos bienes rehusa ejercer esta accion. Contestamos á esta objecion que existe una diferencia muy marcada entre estos dos casos. La finca retraida no es más que una adquisicion del difunto que ejerció el retracto, aunque tambien participa en algo de la calidad de propia: pertenecía al difunto á título de compra en virtud del retracto ejercido que le colocó en lugar del comprador: la venta de esta finca es, pues, su título, así como la causa próxima é inmediata de su adquisicion; el derecho de retracto gentilicio, que únicamente le dió la preferencia sobre el comprador extraño, sólo constituye la *causa remota*. Por esta razon el heredero de los bienes adquiridos es el heredero natural y el que

debe suceder en la accion, cuando el heredero de los bienes libres ó propios no llena la condicion bajo la cual le fué conferida la sucesion. No sucede lo mismo con la accion de retracto gentilicio que el difunto intentó: esta accion es un derecho propio del difunto que en nada participa del carácter de una adquisicion; el difunto era dueño de la misma *nec pretio, nec merito, nec dono fortuna*, sinó *solo jure sanguinis et familiae*: la sucesion á esta accion se confirió absoluta é incondicionalmente al heredero en los bienes propios de la línea origen de esta accion. Por esta razon cuando existe un heredero de esta línea que haya aceptado la sucesion, el heredero en los bienes adquiridos en ningun modo puede ser llamado á la misma.

22. Cuando la accion de retracto gentilicio viene á ser *in bonis* del retrayente en virtud de la demanda que formula éste, no puede, sin embargo, ni aun despues de la misma, cederla á un extraño. Se funda esto en que se supone que no ha adquirido esta accion, porque habiéndose concedido el retracto á los parientes del vendedor con el solo objeto de conservar la finca en el patrimonio de la familia, no puede concederse al pariente la accion de retracto en virtud de la demanda entablada, sinó en tanto la formule segun el modo de ver de la costumbre para conservar la finca en el patrimonio de la familia; y esto no se logra sinó formulando la demanda por cuenta propia ó para alguno de la familia; pero si despues de haber intentado la demanda cede su derecho á un extraño, se presume que no ha querido hacer otra cosa que cometer fraude á la costumbre con prestar su nombre al extraño, y que, por consiguiente, al entablarla, no ha podido en manera alguna adquirir el derecho de retracto.

23. En aquellos países cuyas costumbres conceden el derecho de retracto á los parientes del vendedor segun el orden del grado de parentesco que les une, el más próximo pariente no puede, en perjuicio de los del grado siguiente, ceder su derecho á un pariente más lejano, de modo que si los de grado inmediato quieren ejercer el retracto deben ser preferidos al cesionario. *Grimaudet*, 1, 6.

24. Estas decisiones no tienen lugar tratándose de sucesores universales; por esto opinamos que si el pariente ha fallecido durante la sustanciacion de la demanda de retracto su legatario universal, aunque extraño, puede asumir la demanda, salvo las reservas consuetudinarias del heredero que adquirió los bienes libres. Algunos autores, sin embargo, han pretendido que esta accion, aunque intentada, no pasa á un heredero testamentario extraño, ni, por idéntica razon, á un legatario universal extraño, por más que pase á un heredero *ab intestato* extraño tambien. Se fundan en la disposicion de una ley que dice que aquel á cuyo favor se ha legado una finca con la condicion expresa de no poderla enajenar fuera de la familia, puede transmitirla con su sucesion á un heredero *ab intestato* aunque sea extraño, l. 77, § 28, *de leg. 2*, pero de ningun modo á un heredero testamentario extraño. Negamos la consecuencia. La razon de diferencia consiste en que tan pronto el pariente ha ejercido de buena fe y por su cuenta el derecho de retracto no hay ninguna ley que le prohiba enajenar la finca fuera de la familia. La ley quiere tan sólo que los parientes ejerzan el retracto por su cuenta y que no sirva de testa férrea á extraños para ejercerlo. Hay lugar á la presuncion de que un pariente es un testa férrea y que no tenía inten-

cion de ejercer la accion por su cuenta, cuando despues de haberla intentado la cede á un extraño á título singular; pero no se concibe ni resulta ninguna presuncion de fraude por el mero hecho de que esta accion haya pasado á un extraño junto con la sucesion testamentaria, ó por medio de un legado universal.

25. La accion de retracto gentilicio es divisible, porque divisible es la finca vendida que constituye su objeto, divisible en partes reales, ó divisible cuando ménos en partes intelectuales. *Tratado de las obligaciones*, n.º 288.

Por esto, si varias personas han comprado juntas una heredad, cada una de ellas responde únicamente de esta accion por la parte divisa ó indivisa que tenga en la misma. Tiene esto lugar aun cuando hubiesen comprado la cosa solidariamente.

Pero en este caso el retrayente, para indemnizar á aquel de los compradores contra quien ejerce el retracto, debe entregarle carta de pago del vendedor de todo el precio á que este comprador está obligado, salvo al retrayente el derecho de reclamar de los demas compradores, sobre quienes no juzga oportuno ejercer el retracto, la parte de precio á ellos correspondiente.

Igualmente, cuando el comprador ha dejado muchos herederos, cada uno de éstos responde tan sólo de la accion correspondiente á la porcion de la cosa que haya heredado.

26. Con todo, como la accion de retracto gentilicio no es simplemente personal, sinó personal real, ó *in rem scripta*, y sigue ademas al poseosor, si uno de los compradores ó coherederos poseyera el total de la finca, respondería de toda la accion de retracto.

*Vice-versa*, si el pariente, despues de intentada la accion, fallece y deja muchos herederos, ninguno de estos herederos sucede en la accion, ni tiene derecho, en su calidad de heredero, á asumir la demanda sinó por la parte de que es heredero: pero el adquirente puede, si quiere, obligarle á que se quede con el todo, porque se conceptúa que de otro modo este adquirente ni sería indemnizado, ni hubiese querido comprar la cosa no pudiéndola tener completa.

Por lo demas, no hay duda que si este heredero fuese de la misma familia, y que no hubiese espiado todavia el año concedido para ejercer el retracto, podría en vez de asumir, en su calidad de heredero, la demanda entablada por el difunto, la cual sólo puede asumir en la parte á él correspondiente, formular contra su principal nueva demanda por el total. Pero si los coherederos quisieran asumir la demanda presentada por el difunto, como que ésta tiene propiedad sobre la otra, sería la única admitida.

### CAPÍTULO III

#### *De las cosas que están sujetas al retracto gentilicio*

27. La mayor parte de las costumbres, al conceder el retracto á la familia del vendedor, se expresan en estos términos: *Cuando alguno ha vendido su finca*. Estas palabras las hemos sacado de la costumbre de París, artículo 129; de la de Orleans, artículo 369, etc. Por consiguiente, ateniéndonos al derecho comun, tan sólo los inmuebles propios son los que vienen sujetos al retracto gentilicio.