

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.

En el presente capítulo veremos, pues, 1.º cuáles son las cosas consideradas, ó no, heredades, para los efectos del retracto; 2.º cuáles son las heredades ó fincas que en la presente materia son consideradas propias; 3.º si las cosas no sujetas en sí al retracto vienen á serlo cuando han sido vendidas juntamente con otras que lo están.

ARTÍCULO PRIMERO

Cuáles son las cosas que son, ó no, consideradas heredades para los efectos del retracto

28. La palabra *heredad* no sólo comprende las tierras y casas, tanto si están en poblado como en despoblado, si que tambien los derechos reales en ellas comprendidos. Por este motivo no sólo vienen sujetas al retracto todas las heredades ó fincas cuyo pleno dominio nos pertenece, sinó tambien aquellas de las cuales sólo conservamos una especie de dominio útil, porque no se puede negar que este dominio útil no sea cuando ménos un derecho real que en las mismas tenemos (1).

Tiene esto lugar aún en el caso que este dominio no hubiese sido concedido sinó temporalmente y que, cumplido dicho plazo, debiese reunirse de nuevo al dominio directo. No deja tampoco de estar sujeto al retracto siempre y cuando haya sido ven-

(1) Recae el derecho de retracto sobre los bienes raíces, no los muebles, que estuvieron en el patrimonio de los abuelos ó padres comunes del que los vende y del que los redime, y que pasaron á poder de aquél por título universal ó singular, esto es, por herencia, legado, donacion, dote, mejora, etc., con tal que no haya salido del patrimonio de la familia, haciéndose de libre enajenacion. Matienzo y Acevedo, en la ley 7, tít. 11, lib. 5.º Recopilacion.

dido por el enfiteuta ó señor útil á quien este derecho corresponde y que le haya venido de su familia.

En vano se dirá que no siendo la mira de las costumbres, al conceder el retracto, otra que perpetuar las fincas en las familias, no es posible aplicarla á esta especie de derecho, que por su naturaleza no puede siempre permanecer en la familia del enfiteuta. A esto se contesta que la mira de las costumbres es conservar los bienes en las familias, si no para siempre, para todo el tiempo que sea posible. Justifica nuestra opinion el artículo 149 de la costumbre de Paris, cuyo título dice: *Concesiones de noventa y nueve años, ó de largo tiempo*; es es decir, los derechos del dominio útil resultantes de dichas concesiones *vienen sujetos á retracto* cuando han sido vendidos por los enfiteutas á quienes pertenecen.

Estas palabras de la costumbre, *de noventa y nueve años*, deben interpretarse *non restrictive*, sinó *exempli causa*, que por esto añade *de largos años*. Por consiguiente, cuando la concesion enfiteutica está hecha por un tiempo determinado, tanto si éste es largo como si no llega á los noventa y nueve años, con tal que sea bastante largo para que pueda decirse que es *para largos años*, el derecho de dominio útil que resulta de esta concesion viene sujeto al retracto cuando ha sido vendido por el enfiteuta.

¿Qué tiempo se necesita para que una concesion sea considerada de largos años y para que el derecho resultante de la misma esté sujeto al retracto? La costumbre de Normandía, art. 488, exige que sea hecha por más de treinta años; la de Bretaña, título 16, art. 313, sólo exige que exceda de nueve

años. ¿Cuál, pues, debe seguirse en los países cuyas costumbres nada dicen sobre el particular? Abogando en pro de la primera puede decirse que la idea de una concesion de largo tiempo entraña ó supone un tiempo que exceda al ménos de una generacion, y por consiguiente, del tiempo de treinta años. Puede decirse, por el contrario, en pro de la de Bretaña, que en cuestion de derecho *decennium est longum tempus*. La prescripcion de buena fe que resultaba de la posesion de una finca durante diez años se llamaba *prescriptio LONGI TEMPORIS*; y en nuestras costumbres consideramos como bienes de largo tiempo todos aquellos que exceden de nueve años.

29. La costumbre de Bretaña establece una limitacion muy equitativa tocante al derecho de retracto de los dominios útiles reversibles: quiere que, para que estos derechos puedan retraerse, deba el retrayente conservarlos por lo ménos seis años, porque el interes que puede tener una familia en conservar una heredad por tan poco tiempo como son cuatro ó cinco años es muy mezquino para que pueda dar lugar á retracto y para entorpecer los intereses del adquirente.

M. de Lamoignon en sus *Arrets des retraits*, artículo 19, quiere que el tiempo que falte á correr exceda de diez años.

Viene igualmente sujeto al retracto el derecho de los que gozan de la posesion de una cosa á título de empeño. La costumbre de Paris, art. 148, contiene una disposicion que dice: *las casillas, tiendas de géneros, tabancos, plazas públicas compradas al rey y formando parte de la sucesion*, vienen sujetos al retracto cuando han sido vendidos por el prestamista. Sobre este punto existe la misma duda que res-

pecto á los dominios útiles reversibles. El que posee á título de empeño, ya sea del rey, de la Iglesia ó de un particular, cualquiera heredad de las arriba mencionadas, no es que sea su propietario. El rey, la Iglesia ú otro que las haya empeñado por cierta cantidad que se le entregó, siempre conserva la propiedad de las mismas: al prestamista sólo se le concede una especie de señorío útil parecido al que resulta de una concesion de largos años; por ésta se concede la cosa por cierto tiempo limitado, al paso que la cosa que se concede al prestamista es por un tiempo ilimitado, ó sea hasta que se le reembolse de la suma por la que se empeñó la finca. Por esta razon cuando el prestamista vende la finca que posee á título de empeño, no es la finca lo que propiamente vende, sino únicamente el derecho de dominio útil. La razon que debe alegarse, al igual que en la cuestion precedente, es que este derecho señorial que vende es un derecho real de la finca. Es así que los derechos reales en una finca están comprendidos bajo la palabra *heredad*; luego estarán sujetos al retracto gentilicio cuando han sido vendidos por uno que los adquirió de la familia ó abolengo.

31. Por idéntica razon vienen sujetos al retracto gentilicio los derechos de feudo, de censo, de gabillas, y hasta los simples derechos de renta en bienes raíces, cuando han sido vendidos por su verdadero propietario, el cual los hubiese adquirido como patrimoniales ó abolengos: porque aunque estos derechos en rigor sean cosas incorpóreas, vienen sin embargo comprendidos bajo la palabra *heredad*, porque son derechos en las fincas. Las costumbres de Paris y de Orleans, para desvanecer toda especie de duda que sobre el particular pudiera presen-

tarse, se expresan del siguiente modo: *Cuando alguno ha vendido su finca á renta en bienes raíces, etc.*; art. 129 de Paris y 363 de Orleans.

32. Aunque el derecho de usufructo que una persona tiene en una finca de otro sea un derecho en bienes raíces, *jus in re*, ó sea un derecho en la cosa, sin embargo cuando un usufructuario vende su derecho de usufructo á un tercero, no hay lugar al retracto gentilicio, áun en aquellos países donde la venta de las adquisiciones hechas da lugar al mismo. La razon es que el derecho de usufructo, siendo un derecho de servidumbre personal, un derecho que es inherente á la persona del usufructuario, de la que no puede apartarse, resulta que cuando un usufructuario vende su derecho de usufructo no es el mismo derecho lo que vende, sinó el emolumento de este derecho: concede el derecho de que uno pueda recoger en su lugar los frutos que por sí ó por medio de otro tiene derecho á percibir en virtud del derecho de usufructo que tiene; pero este derecho de usufructo no puede ménos de retenerlo, como inherente que es á su persona (*Inst. de usur.*, § 4); y por consiguiente no sale de su familia.

33. Tampoco hay lugar al retracto gentilicio cuando es el propietario el que ha vendido á alguno un derecho de usufructo correspondiente á alguna de sus fincas. La costumbre de Paris, art. 147, contiene una disposicion terminante sobre el particular, cuyo artículo, como que forma jurisprudencia y está comprendido en la nueva recopilacion, constituye derecho comun y como tal debe tener lugar en los países cuyas costumbres nada han legislado sobre este punto. Es porque las costumbres no conceden el retracto á la familia del vendedor, sinó cuando éste enajena su finca fuera de la familia;

por cuyo motivo no cabe aquí decir que coloca su finca fuera de la familia en virtud de la venta y constitucion que hace del derecho de usufructo, puesto que permanece verdadero propietario de la misma.

Nótese sin embargo que si alguno, despues de haber vendido el usufructo de una finca suya, volviere á vender en seguida la propiedad de la misma cosa á dicha persona, habria lugar al retracto gentilicio sobre ambas ventas. Algunas costumbres, como las de Melun y Bourbonnois, contienen algunas disposiciones referentes al caso en cuestion. La razon es que se presume que no fué otra la intencion de las partes que efectuar una sola venta de todo, y que el hacer constar dos ventas constituye un fraude hecho á los parientes del vendedor. Es necesario establecer esta presuncion, porque sin ella se abriria camino á todo género de engaños, en perjuicio evidente de los parientes.

Hay lugar á la misma presuncion cuando despues de haber vendido nuestra finca con reserva del usufructo, lo vendiéramos á la misma persona; por consiguiente habrá lugar al retracto sobre ambas ventas.

Hay lugar á esta presuncion de fraude, no solamente cuando vendemos la propiedad á la misma persona á quien ántes vendimos el usufructo ó *vice-versa*, sí que tambien cuando la venta se hace á favor de otras personas sobre quienes haya fundadas sospechas de haber interpuesto su mediacion por encargo de la persona á quien anteriormente se vendió la propiedad ó el usufructo; por ejemplo, si la segunda venta se hiciese á sus hijos ó á sus padres; ésta es la opinion de Vaslin.

34. Para que exista esta presuncion de fraude

es necesario que no medie un intervalo de tiempo demasiado largo entre la venta de la propiedad y la del usufructo hecho á favor de la misma persona. Unos autores opinan que para que el fraude pueda presumirse la segunda venta debe efectuarse dentro del año de realizada la primera: otros estiman que es suficiente se realice la venta dentro de los tres años siguientes. Nosotros nos inclinamos por la primera opinion, fundándonos para ello en el art. 386 de la costumbre de Orleans. No creemos, sin embargo, que deba uno aceptarla sin escrúpulo ninguno, sino que somos de parecer que debiera presumirse el fraude hasta unos cuantos días despues de haber espirado el año, porque podría suceder y presumirse á su vez que se ha dejado espirar el año sólo para encubrir el fraude.

Es evidente que no puede presumirse fraude cuando el legatario de la nuda propiedad ha comprado el usufructo al heredero.

35. Un derecho de justicia, aunque derecho incorporal, está sujeto, sin embargo, al retracto gentilicio por la relacion que guarda con el territorio como sujeto que es del mismo y en este concepto comprendido bajo la palabra *heredad*.

Por idéntica razon vienen comprendidos bajo la palabra *heredad* los diezmos enajenados por la Iglesia y poseidos por legos, porque son derechos que se ejercen sobre las fincas; y son, en consecuencia, susceptibles de la calidad de cosa propia y sujetos al retracto cuando han sido vendidos á un extraño.

La mayor parte de los autores exceptúan sin embargo el caso en que hubiesen sido vendidos á la Iglesia. Véase el 24.º *Plaidoyer de feu M. le chancelier Daguesseau*, t. II.

36. Los derechos personales, es decir, los créditos que tenemos contra una persona que se ha obligado á darnos una cosa, cuando esta cosa que forma el objeto de dichos créditos es una finca, vienen igualmente comprendidos bajo la palabra *heredad*, y sujetos, por consiguiente, al retracto gentilicio. Si nuestro padre, por ejemplo, ha comprado una finca, y ha fallecido ántes de hacerle entrega de la misma, el crédito que tenemos contra el vendedor para hacernos entregar la finca estará sujeto al retracto gentilicio si la vendemos á un extraño; porque aun cuando este crédito no sea en sí otra cosa que un derecho incorporal que tenemos contra la persona del vendedor, se le considera como si anticipadamente fuese ya la misma finca en que debe extinguirse: *Actio judicatur secundum qualitatem rei ad quam competit*. Molin., in Cons. Paris, § 20, gl. 3, n. 8. Lo mismo sucede con la accion de pacto de retrovendo.

37. Si se ha hecho donacion á un tercero de una accion de pacto de retro, como que esta donacion no se convierte en enajenacion al contado, sino con ejercer la accion por la que se obligue al cesionario á pagar el precio, en tal caso, tan sólo el ejercicio de la accion puede dar margen al retracto. Esto mismo nos indica muy sabiamente Valin, d. loco.

38. Las rentas constituidas no están sujetas al retracto gentilicio, segun el derecho comun, aun en los países cuyas costumbres las consideran inmuebles. Nuestra costumbre de Orleans, que las reputa tales, artículos 191 y 351, dice en el art. 399: «*Las rentas constituidas especial ó generalmente no vienen sujetas al retracto.*» La razon es que el retracto sólo ha sido establecido con respecto á las fincas:

luego una renta constituida bajo ningun aspecto es considerada finca, no siendo ni un derecho en la finca ni un derecho á la finca. La hipoteca de que una renta viene acompañada es un verdadero derecho en las heredades sujetas á la hipoteca; pero la hipoteca no es más que el accesario de la renta, que en sí no es otra cosa que un derecho contra la persona, que sólo tiende á la consecucion de dinero y no á adquirir finca alguna. Verdad es que las rentas son tenidas como fincas inmuebles; pero esto sucede únicamente en virtud de una ficcion que en manera alguna tiene lugar en materia de retracto, que es de estricto derecho.

39. Existen, sin embargo, algunas costumbres que parecen sujetar al retracto gentilicio las rentas constituidas; tal es la de Sens, art. 32, que dice que hay lugar al retracto *cuando alguno tiene fincas propias y cosas inmuebles, ó consideradas como tales.... y las vende*, etc.

40. Siendo los empleos (*offices*) considerados cosas inmuebles, ¿estarán sujetos al retracto en aquellas costumbres que, como la de Sens, sujetan expresamente al retracto *las cosas consideradas inmuebles*? Loyseau, «*Traité des offices*», aboga por la afirmativa; cuya opinion ha sido confirmada por un decreto de 22 de Febrero de 1676, tomo 4.º del diario. Pero, fuera de estas costumbres, los empleos, incluso los señoriales, no están sujetos al retracto. *Decreto citado por los anotadores de Duplessis sobre una escribanía*. En las costumbres donde están sujetos al retracto sólo puede ser en tanto el cargo no ha sido todavía discernido al comprador del empleo. Proveido ya en la persona del comprador, deja de estar sujeto al retracto. Si el empleo se tiene del rey, toma el carácter de inamovible, cuyo

despacho ó mandamiento realizado con su correspondiente sello purga todos los derechos que un tercero puede tener sobre el mismo.

41. Tampoco están sujetos al retracto los créditos en efectivo por más que se hayan convertido en inmuebles en virtud de estipulaciones contenidas en capitulaciones matrimoniales á favor de uno de los futuros contrayentes y demás parientes de la línea; porque las ficciones resultantes de las convenciones, no surtiendo efecto sinó para el caso para que han sido hechas, la prueba de estas estipulaciones no puede hacer pasar estos créditos como inmuebles y como propios para el caso de retracto gentilicio, no siendo éste para el que fueron hechas.

42. Los muebles, por preciosos que sean, nunca vienen sujetos al retracto gentilicio. *Ordenanza de marina*, tomo 10, art. 1.º

43. Aunque una universalidad de muebles participe algo de la naturaleza de los inmuebles, segun esta regla: *universitas mobilium sapit quid immobile*; sin embargo de los derechos sucesivos, cuando toda la sucesion es mueble, no estarán sujetos al retracto si llegan á venderse. La costumbre de Sedan, que los sujeta al mismo, se separa sobre el particular del derecho comun.

Pero si en la sucesion existiesen fincas cuyos derechos se hubiesen vendido á un extraño, estas fincas estarían sujetas al retracto. Grimaudet, IV, 21, pretende más aún, y es que las fincas atraen en este caso los muebles y que unas y otros vienen sujetos al retracto; de cuya opinion no participamos nosotros.

La costumbre de Auvergne dice, por el contrario, indistintamente que no cabe retracto en la venta de una sucesion. El art. 23 del título 23 se expresa

de este modo: *En choses meubles, noms, dettes et actions, retenue n' a point lieu, ne aussi en vendition de succession universelle.*

Estando sujeta al retracto la venta de los derechos sucesivos por razon de los inmuebles de la sucesion, cuando uno de los herederos ha vendido á un extraño sus derechos sucesivos, el retracto se ejerce, ó ántes de la division, ó despues. Cuando se ejerce despues de la division, el retracto comprende los inmuebles que recaidos en suerte, hayan pasado á dicho extraño á condicion de reembolsarle del precio de la cesion y de las vueltas correspondientes á los inmuebles comprendidos en la porcion retraida, porque la tasacion debe ser practicada del precio de dichos muebles sujetos al retracto y del correspondiente á los comprendidos en dicha porcion no sujetos al retracto. Cuando el retracto se ejerce ántes de la particion, debe suspenderse toda demanda interin ésta se practica, para la cual debe ser citado el retrayente.

44. Aunque los frutos adheridos al árbol y los árboles por cortar formen parte de una de nuestras fincas sujetas á retracto, eso con todo, la venta que hagamos de estos árboles á un comerciante para derribarlos, lo propio que la de los frutos adheridos al árbol, nunca puede tomarse por una venta de la *heredad* que pueda dar lugar al retracto gentilicio, porque no pudiendo el comprador llegar á ser por esta venta propietario de los árboles y frutos que le hemos vendido sino despues de haberlos separado de la tierra y reducidos á la condicion de muebles, resulta que sólo es una venta de muebles que no puede dar lugar al retracto. La costumbre de Sens contiene una disposicion sobre el particular en su art. 65. La de Normandía se ha separado de

estos principios y sujeta al retracto la venta de árboles para construccion, aunque vendidos para ser cortados, con tal que estén en pié al tiempo de la demanda de retracto; pero esta disposicion no debe tener lugar fuera del territorio por no militar dentro los principios generales. Por la misma razon se debe rechazar la opinion de Lhoste, quien pretende en su comentario sobre la costumbre de Montargis que los herederos presuntos del vendedor deben ser admitidos al retracto de una venta de árboles para construccion con obligarse á no derribarlos; porque ó éstos árboles son considerados como debiendo ser derribados, en cuyo caso no viene á ser otra cosa que la venta de un mueble que no da lugar al retracto, ó se los considera como debiendo quedar en pié, en cuyo caso no es lo que se ha vendido, puesto que la cosa que ha sido vendida sólo es la corta que debía hacerse; por otra parte este retracto contiene una especie de aplazamiento de la sucesion del vendedor, que es contrario á las buenas costumbres.

45. En este caso hay lugar á las mismas presunciones de fraude que en el caso del núm. 33 *supra*. Por esto, si despues de la venta de la corta de árboles en pié ó de los frutos pendientes, se vendiese, ántes de haberlos separado, la finca á la misma persona ú á otra que se sospechase ha mediado por, ella, las dos ventas se considerarían como una sola y habría lugar al retracto tanto con respecto á la finca como con relacion á los frutos.

ARTÍCULO II

Qué condición han de tener las fincas para estar sujetas al retracto gentilicio.

46. La mayor parte de las costumbres dan antecedentes sobre la calidad de *propias* que han de tener las fincas cuyo retracto se concede á la familia del vendedor: á este número pertenecen las de Paris y Orleans.

Algunas costumbres, como la de Normandía, hasta llegan á conceder el retracto de las adquisiciones á la familia del vendedor en términos expresos, y como consecuencia de esto, agítase la cuestión entre las costumbres que nada dicen sobre el particular, de si la finca debe ser propia, ó si tambien tiene lugar el retracto con respecto á los bienes adquiridos: ¿las adquisiciones vienen, pues, sujetas al retracto? Negativamente, puede decirse que la mayor parte de las costumbres que sólo conceden el retracto para los bienes propios, parece como si formasen un derecho comun que debe tener observancia en aquellas que nada han legislado sobre el caso. De otro lado, ó sea afirmativamente, puede decirse que nada debe suplirse en las costumbres, y por consiguiente, que no se debe exigir sean propias las fincas, cuyo retracto se concede cuando no se desprenda del texto de la costumbre que ha querido que tuviesen esta calidad: esta es la opinion de Grimaudet. Sobre estas cuestiones lo mejor es informarse del uso que se observa en la provincia. *Optima legum interpretis consuetudo.*

47. En materia de retracto gentilicio la pala-

bra *propio* tiene una significacion mucho más lata que en las demás materias. En éstas entiéndese ordinariamente por fincas propias las que nos han venido por sucesion directa ó colateral, ó por donacion de alguno de nuestros ascendientes. Como se supone que estas donaciones provienen de la sucesion, los bienes que poseemos á título de donacion ó de legado provenientes de personas extrañas, y aunque sea de los mismos ascendientes, pero á título de venta, son adquisiciones nuestras, por más que hubiesen sido propias de aquel que nos las vendió ó dió; podremos disponer de las mismas como de toda otra adquisicion y corresponderán por sucesion á nuestro heredero en los bienes adquiridos. Pero no sucede lo propio en materia de retracto gentilicio. Desde el momento que una finca acaba de formar tronco en una familia, sigue siendo considerada como una finca propia y sujeta al retracto cuando la volvemos á vender, miéntras no haya salido de la familia, tanto si ha pasado á una persona de la familia á título de adquisicion como cuando la hemos comprado á uno de nuestros parientes. La costumbre de Paris contiene sobre el particular una disposicion terminante; dice: «*Si alguna persona adquiere una finca propia de su pariente, de la línea de que es pariente, y la vende, tal finca está sujeta al retracto.*» La razon es que habiendo la finca hecho tronco en la familia y habiendo sido afectada de un derecho de retracto gentilicio para con la familia, aunque saliese de la misma por venta, ninguno de la familia puede, con adquirirla, despojarla de este derecho de retracto gentilicio que adquirió. Por esto permanece siempre sujeta al derecho de retracto gentilicio con respecto á la familia, por más que él ó los sucesores de la familia lleguen á venderla.

48. Nada implica bajo qué título hayamos adquirido una finca propia de nuestro pariente. Tanto si nos ha sido dada ó legada, lo mismo que cuando la hemos comprado, siempre vendrá sujeta al retracto si la vendemos. La palabra *adquiere* que emplea la costumbre de Paris en el artículo arriba citado, es un término general que comprende todos los títulos de adquisicion, lo mismo la donacion y los legados como la compra. La costumbre de Meaux confirma esta interpretacion, la cual, despues de decir en el art. 150, *el retracto abraza tan sólo las fincas propias, y no las adquisiciones*, añade: *siempre que el padre ú otro pariente DA, CEDE ó VENDE su propia finca á un pariente, y que despues del donativo ó reivindicacion lo venda á un extraño, está sujeta á retracto por más que sea una adquisicion.* Este punto, sin embargo, ha suscitado dificultades. Los anotadores de Duplessis pretenden, por el contrario, que el art. 133 de la costumbre de Paris sólo tiene aplicacion cuando un pariente vuelve á vender la finca que compró á uno de la familia, y no cuando vende una finca que adquirió de un pariente, sí, pero á título que no estaba sujeto á retracto, á título de donacion por ejemplo; y citan á este respecto un decreto de 1633 que así lo dispone, de cuyo decreto hace mencion Brodeau sobre Louet, cap. II, núm. 10. Hé aquí las razones en que funda esta distincion: Cuando un pariente vende una finca propia de la familia á su pariente, constituye un título que da margen al retracto, en cuyo caso no puede impedirse éste sino en virtud de la condicion de pariente que tiene el adquirente: quitado este impedimento, debe renacer el derecho de retracto. Pero cuando un pariente ha adquirido de otro pariente suyo una finca propia á título de do-

nacion, lo que impide el retracto no es la calidad de la persona del adquirente, sino la naturaleza del título; y por consiguiente la familia pierde para siempre todo derecho de retracto. Este argumento no vale nada. No es verdad que la venta hecha á un pariente haya dado lugar al retracto, que sólo haya sido impedido por la condicion de la persona del adquirente, y que deba renacer cuando este obstáculo haya desaparecido en virtud de la reventa que este comprador hace de la misma fuera de la familia; porque cuando la revende, no es que el derecho de retracto tenga lugar sobre la venta primera, sino sobre la segunda. La clase de título es, por consiguiente, indiferente, puesto que no es dicho título, sino la segunda venta la que da margen al retracto. Por estas razones hay que decidir indistintamente, á pesar del parecer de los anotadores y del decreto por ellos citado, que habrá lugar al retracto siempre que alguno haya vendido una finca antigua de su familia, cualquiera que sea el título bajo el cual la haya adquirido. Posteriormente al decreto citado se publicó tambien otro de 21 de Marzo de 1713, inserto en el tomo 6.º del *Diario de las Audiencias*, resolviendo que hay lugar al retracto de una finca que fué dada al vendedor por su pariente colateral; hay que atenerse, pues, á esta última jurisprudencia.

49. Esta disposicion de la costumbre de Paris que conserva esta calidad á la finca que ha tomado la condicion de propia de una familia y sujeta al retracto, en tanto permanezca en la misma y aunque se haya trasferido á alguno de dicha familia á título de adquisicion, se encuentra igualmente en algunas otras costumbres, tales como en la de Peronne, art. 253 y 254; Seulis, Melun, etc.