

cosas? No; porque la costumbre de Orleans no admite el retracto de dichas cosas *principaliter* y por ellas mismas, sino en tanto están comprendidas en una misma venta con una finca cuyo retracto admita. Luego, en el presente caso, no es la costumbre de Orleans la que nos concede el retrato de la finca de nuestra línea que está fuera de su territorio: y por consiguiente, tampoco puede concedernos el retracto de lo restante.

#### CAPÍTULO IV

*De los contratos y actos que dan lugar al retracto gentilicio y desde cuándo.*

73. Los contratos que dan márgen al retracto son los de venta y demás actos equivalentes á la venta y también aquellos en que predomina la naturaleza de dicho contrato.

#### ARTÍCULO PRIMERO

*Del contrato de venta.*

74. La venta de una heredad da lugar al retracto tanto si el vendedor es propietario de la finca como si tan sólo consintiese la venta hecha por otro, porque aun cuando vender y consentir simplemente una venta son cosas diferentes, según la regla *aliud est vendere, aliud venditioni consentire*, en cuanto la obligación de garantía sólo ha sido contraída por el vendedor y no por el que no ha hecho otra cosa que consentir la venta, para el caso

de retracto gentilicio, vender y consentir son, sin embargo, la misma cosa, porque el que consiente que otro venda su finca á un extraño, no la enagena menos colocándola igualmente fuera de la familia por medio de la venta que consiente, como si él mismo la vendiese.

75. Las ventas forzadas son causa de retracto lo mismo que las que son voluntarias.

Por ejemplo; si una persona ordenase en su testamento á su heredero que venda á Pedro una heredad determinada, la venta que dicho heredero hará á Pedro de la finca en cuestión es causa de retracto gentilicio por mas que no sea voluntaria, puesto que el heredero se ha visto obligado á ello por una disposición del testador.

Tiene sobre todo lugar esta decisión cuando la finca cuya venta ordenó el difunto le era propia; porque no habiendo el mismo podido vender esta finca sin dar lugar al retracto, tampoco ha podido privar á su familia del retracto con hacerla vender por su heredero.

Lo propio hay que decidir en el caso que la finca hubiese sido una adquisición del difunto; porque aún cuando el difunto hubiese podido venderla sin dar lugar al retracto, habiendo venido á ser propia en la persona de su heredero, la venta que éste hará de la misma, será de una cosa propia que dá lugar al retracto. Para impedir el retracto hubiese sido necesario que el testador, en vez de ordenar la venta de la heredad, la hubiese legado directamente al legatario, obligándole en cambio á dar cierta cantidad á su heredero.

76. Hase dudado si la venta decretada por sentencia sobre embargo de bienes está ó no sujeta al retracto: la costumbre de París, art.º 150, está

por la afirmativa y con ella una infinidad de costumbres más, entre las que recordamos la de Meaux, Melun, Sens, Auxerre, Étampes, Dourdan, Montfort, Nantes, Troyes, Laon, Reims, Ducado de Borgoña, Nivernois, Berry, Auvergne, la Marche, Poitou, Bourbonnois y otras varias que seria prolijo enumerar.

Esta decision debe extenderse igualmente á todas las costumbres que no contienen disposicion ninguna sobre el particular. La razon es, que una venta aunque hecha en virtud de sentencia, es siempre una verdadera venta por la que el deudor embargado enajena al adjudicatario su heredad propia. Verdad es que esta venta no es voluntaria; pero la ley que autoriza el retracto, habiéndolo concedido indistintamente, comprende en su disposicion á todas las ventas, lo mismo las forzadas como las voluntarias: *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*. Por otra parte, el número crecido de costumbres que establecen el retracto en este caso, forman derecho comun, cuya aplicacion debe extenderse á las que nada disponen sobre el punto que se cuestiona.

Pocas son las costumbres que se han separado del derecho comun y que exceptuen de la ley del retracto las ventas hechas en virtud de sentencia: nuestra costumbre, art.º 400, es una de ellas. La de Tours, art.º 180, contiene igual disposicion; y Dumoulin, en su nota sobre este art.º dice que se funda sobre razones de conmiseracion á favor del deudor embargado para que la finca se venda con más ventaja.

Esta disposicion no debe limitarse al solo decreto solemne, sino que se exceptua tambien del retracto la venta hecha de bienes de un deudor mediante un

pregon y tres publicaciones: la jurisprudencia no ofrece disparidad en nuestra costumbre sobre este punto. El autor de las notas de 1711 sobre nuestra costumbre de Orleans cita varias sentencias que lo confirman. Pero esta excepcion no se extiende á las adjudicaciones hechas judicialmente á favor del mayor postor, ni á todas las demás ventas forzadas: tal es la de que nos hemos ocupado en el número precedente.

77. En las costumbres que disponen *que no está sujeta al retracto la finca vendida en virtud de decreto*, si un comprador hace sobre sí un decreto voluntario ultimado antes de expirar el tiempo del retracto al que ha dado lugar la venta que le fué hecha; esta finca, aunque adjudicada á favor mismo del comprador en virtud de tal decreto voluntario, no deja de estar sujeta al retracto por el tiempo que falte á expirar; porque en estas costumbres, aunque el decreto por sí mismo no dé en rigor lugar al retracto, tampoco impide hacer una venta voluntaria de la cual sólo viene á ser la confirmacion; Orleans, art.º 401.

78. Las ventas hechas por causa de utilidad pública no están sujetas al retracto gentilicio; como que el interés de la familia en el retracto no es más que un interés de particulares, debe posponerse á un interés público.

ARTÍCULO II

*Cuáles son los contratos que se consideran como equivalentes á la venta*

§ I. *Del contrato de renta vitalicia.*

79. No hay duda que el contrato en virtud del cual se vende una finca por una renta vitalicia, es un contrato equivalente á la venta y hasta un verdadero contrato de venta, siempre que la renta vitalicia, que en este contrato constituye el precio, consista en una cantidad de dinero.

Tiene lugar esta decision aun cuando el contrato fuese calificado de donacion cuando la renta vitalicia excede en mucho al producto de la heredad, porque la renta en este caso es el precio. Pero si la renta iguala aproximadamente en valor al rédito ó producto de la finca, podria entonces considerársela como el precio del goce de la heredad, que el donante tiene derecho á retener con preferencia al precio de la misma finca; y por consiguiente, el acto podrá pasar por una donacion no sujeta al retracto.

Con respecto á la cuestion de si el retracto puede ó no ejercerse sobre un contrato de renta vitalicia despues de la muerte de aquel sobre quien la renta se creó, véase nuestra introduccion al titulo de los feudos, n.º 246.

§ II. *De la permuta en cosas muebles.*

80. La permuta de una heredad con cosas muebles es considerada como contrato equivalente á la

venta: y Dumoulin *in Cons. Paris*, § 20, *gl. 5 número 49* decide que da lugar al retracto. Existe en favor de esta decision una razon muy evidente y es que tales cosas de un comercio diario, convirtiéndose con facilidad en dinero, permutarlas con una finca viene á ser casi lo mismo como si ésta se entregase por una cantidad de dinero y por lo mismo como si se vendiese. Sin este alcance los compradores podrian muy bien eludir la ley del retracto siempre que bien les pareciese, no habiendo nada tan fácil como entregar géneros al vendedor en vez de metálico, los cuales convertiria muy pronto en dinero con revenderlos.

Dumoulin, *ibid.*, exceptua de esta decision los muebles raros y preciosos, porque no pudiéndose éstos convertir con facilidad en dinero, desaparece el fundamento de la decision. Pero como pueden existir otras razones en que la jurisprudencia se haya fundado para sujetar al retracto la permuta de una heredad con muebles, resulta de ahí que la opinion de Dumoulin ofrece dificultad.

§ III. *De la insolutundacion.*

81. La insolutundacion es un acto equivalente á la venta: *Dare in solutum est vendere*; L. 4, *Cod. de evict.* Por esto, hay lugar al retracto cuando un deudor da á su acreedor una heredad en pago de una cantidad de dinero ó de otras cosas muebles que le debe. Así lo dispone nuestra costumbre de Orleans en su art. 397.

82. Lo mismo sucede cuando damos una heredad á nuestro acreedor para la redencion de una renta constituida y tambien para extinguir una renta en bienes raíces irredimible; porque en ambos

casos es una verdadera insolutundacion hecha en pago de la cantidad de dinero que estamos en deber; *Guyot, Tratado de los feudos, tit. del retracto señ. cap. 4, n.º 2.*

83. Por favorable que sea la causa de la dote en pago de la cual ha sido dada una finca, la insolutundacion siempre da lugar al retracto. Por esto *Grimaudet, n.º 1, 7,* decide que hay lugar al retracto en favor de la familia del marido cuando se ha dado á la mujer una heredad propia de éste en pago de su dote consistente en dinero, aun cuando fuese en virtud de una cláusula comprendida en las capitulaciones matrimoniales que hiciese constar que la tal finca le seria dada en pago de su dicha dote.

Otra cosa seria si el marido hubiese hecho mueble y puesto en comunidad una de sus heredades propias, y que despues de la disolucion de la sociedad conyugal, la mujer la tomase en pago de la dote; porque el acto en virtud del cual la mujer toma esa finca en pago, no constituye propiamente un título de adquisicion. Por este acto, el derecho de la mujer en los bienes de la comunidad, que ella conserva no obstante su renuncia hasta habersele hecho entrega del completo de todos los bienes que por dicho concepto le corresponden, sólo hace referencia á la finca que forma parte de dichos bienes, y no se considera como una adquisicion; por cuya razon el acto en cuestion no puede dar lugar á ningun lucro propio de las ventas. Véase nuestra introduccion al tit. de los feudos, n.º 153.

Pero la conversion en mueble que el marido ha hecho de la heredad propia y que en el presente caso constituye el título de la mujer, ¿debe dar lugar al retracto? Esta es una materia que examinaremos más adelante.

84. La insolutundacion sólo da lugar al retracto cuando la cosa debida en pago de la cual se da la heredad, es una cantidad de dinero ó una cosa mueble. Otra cosa seria si la finca se diese en pago de otra finca debida; este acto tendria más de permuta que de venta y no daria lugar al retracto.

§ IV. *De las donaciones remuneratorias ú onerosas.*

85. La donacion de una heredad hecha en recompensa de servicios prestados cuando estos servicios pueden apreciarse en una cantidad de dinero que produzca accion á favor del donatario para reclamarla judicialmente, es igualmente un acto equivalente á venta y que por lo mismo da lugar al retracto, porque tal donacion mejor que donacion es una insolutundacion.

Este caso tiene sobre todo lugar cuando la cantidad de dinero en que tales servicios se han apreciado iguala al valor de la heredad dada en recompensa, porque en este caso, hay que convenir que este acto no es otra cosa que una insolutundacion y que no tiene de donacion más que el nombre; no debe depender de las partes el sustraerla del retracto á que está naturalmente sujeta con dar á este acto el nombre de donacion.

Para el caso en que no haya igualdad entre el importe de los servicios y el valor de la finca, véase *infra*, art. siguiente.

86. Lo mismo sucede con las donaciones onerosas, cuando las cargas impuestas al donatario pueden apreciarse en una cantidad de dinero, máxime si esta cantidad equivale al valor de la heredad.

Para que la donacion pueda reputarse onerosa y

equivalente á la venta, se requiere además que las cargas impuestas al donatario sean extrínsecas á la cosa dada.

Por esto la donacion hecha de una finca á condicion de satisfacer una crecida renta en bienes raíces de que estuviere gravada, aún cuando la carga de esta renta absorbiese el precio de la heredad, no por esto será reputada como donacion onerosa, porque esta carga no es propiamente una carga de la donacion, sinó una carga de la cosa, que sigue á ésta y á la que vendria obligado el donatario aun cuando ninguna mencion se hubiese hecho de la misma en la donacion.

§ V. *Del arrendamiento á renta redimible.*

El arrendamiento á renta redimible se considera tambien como un contrato equivalente á la venta y que, por consiguiente, da lugar al retracto: París, art. 137; Orleans, 397, y varias otras costumbres contienen varias disposiciones sobre el particular.

Parece á primera vista que este contrato no deberia dar lugar al retracto sinó al tiempo de la redencion, porque sólo entonces llega á ser equivalente á la venta, ya que sólo por la redencion viene á ser una enagenacion por un precio consistente en dinero. Las costumbres han querido, sin embargo, que diese márgen al mismo al tiempo del arrendamiento, porque de otro modo, haciéndose ordinariamente la redencion á instancias de los parientes tendríamos que éstos se verian siempre privados de sus derechos. Se puede alegar por otra parte que estos arrendamientos son en cierto modo, al ménos entre contratantes, enagenaciones por un precio consistente en dinero, toda vez que la inten-

cion del adquirente es adquirir la heredad por la misma cantidad convenida para la redencion de la renta, y en atencion tambien á que el arrendador no ha retenido la renta en bienes raíces sinó durante el tiempo que el adquirente tardó en pagar dicha suma. Esta razon, con todo, podria no ser suficiente á no venir acompañada de la primera de que hemos hecho mérito.

88. Livoniere ha pretendido que los arrendamientos á renta no eran verdaderos arrendamientos á renta redimible, y sujetos por consiguiente al retracto, sinó cuando esta facultad habia sido estipulada en el arrendamiento, y no en el caso que el tomador tiene esta facultad por disposicion de la ley, como cuando se trata de arrendamientos á renta sobre casas. Esta opinion no ha sido admitida. Estos arrendamientos no son ménos arrendamientos á renta redimible y sujetos al retracto que aquellos en que la facultad de redimir ha sido expresamente estipulada: hasta podríamos decir que lo son en virtud de un título más firme, puesto que la facultad de redimir, que tan sólo nace de la convencion, está sujeta á prescripcion. Para fundar su aserto nos dice Livoniere que, no considerándose el arrendamiento á renta redimible equivalente á venta sinó porque, en la intencion de las partes, es una enagenacion *por un precio consistente en dinero*, en virtud de la redencion de la renta que el tomador se propone hacer un dia, es necesario que esta intencion se exprese en el arrendamiento. La contestacion es que si en los arrendamientos en los cuales la ley concede al tomador la facultad de redimir la renta no se halla expresamente estipulada esta facultad, es porque se considera inútil estipular lo que la ley concede, pero no se presume mé-

nos de que el tomador ha tenido la intencion de redimir la finca cuando así le conviniere y quisiere libertar con esto su heredad de una carga cuando le es buenamente posible, siendo esta una intencion muy natural.

### ARTÍCULO III

*De los contratos y actos que no son equivalentes á venta, ni están por consiguiente sujetos al retracto.*

#### § I. *De la permuta de una finca con otro inmueble.*

89. Es un principio incontestable que la permuta de una finca con otra no da lugar al retracto: así lo disponen varias costumbres; París, art. 145 y Orleans, 384.

90. Se ha agitado la cuestion si la permuta de una finca con una renta constituida daba lugar al retracto. Sobre esta cuestion hay que distinguir dos casos. El primer caso es cuando el que recibe en cambio de su finca una renta constituida viene sometido á una costumbre que tiene por muebles las rentas constituidas y la renta es de aquellas que no tienen situacion y se rigen por la ley á que está sometida la persona á quien dichas rentas pertenecen. En este caso, la renta que percibe en cambio de su finca, siendo en su persona un bien mueble, la permuta que ha hecho de su finca con esta renta es una permuta con un mueble que se considera contrato equivalente á venta, y da, por consiguiente, lugar al retracto.

El segundo caso es el de la permuta de una he-

redad con una renta regida por una costumbre que considera inmuebles las rentas creadas; lo cual acontece cuando el que la percibe en cambio de su finca está sometido en virtud de su domicilio á una de esas costumbres, ó cuando la renta tiene situacion en una de ellas. En este caso la opinion comun que ha prevalecido en el uso quiere que se considere esta permuta como hecha con un inmueble que no debe dar lugar al retracto. Las razones sobre las cuales se funda esta opinion son las siguientes: 1.<sup>a</sup> El derecho de retracto gentilicio es un derecho riguroso que no debe tener lugar sinó cuando la ley lo concede, sin que pueda extenderse á otros casos. La ley lo concede en caso de venta; no debe por lo mismo extenderse al caso de permuta siendo así que esta constituye un contrato diferente del de la venta. Verdad es que la jurisprudencia ha extendido el retracto á la permuta de una finca con muebles, considerándola como un contrato análogo al de la venta conforme lo hemos visto *supra*, n.<sup>o</sup> 80; pero esta jurisprudencia establecida *contra rationem juris* no es susceptible de extension por más que parezca fundarse en razones atendibles; y sin extension no puede aplicarse á la permuta de una finca con una renta constituida considerada inmueble porque no cabe aquí decir que sea una permuta con un mueble. 2.<sup>a</sup> Existe una diferencia muy marcada entre la permuta con una renta considerada inmueble y la permuta hecha con muebles. Esta última despoja á la familia de todo derecho, toda vez que los muebles que el pariente recibe en cambio de la finca propia que enajena no son en modo alguno susceptibles de la condicion de propia que tenia esta finca. Por el contrario, la permuta con una renta reputada in-

mueble, en nada desposee á la familia, porque la renta que percibe el pariente en cambio de su finca está subrogada á la calidad de propia que ésta tenia para el caso de sucesion y para el de testamento y donacion.

Los que participan de la opinion contraria la fundan en las razones siguientes: Dicen que estas rentas, aún tratando de las costumbres que tienen una disposicion expresa como la de París y la de Orleans, en virtud de la cual consideran inmuebles las rentas constituidas, se consideran inmuebles en toda otra materia que no sea retracto, pero no en materia de retracto, puesto que las mismas costumbres declaran que si llegan á venderse no están sujetas al retracto: de lo que se desprende que en materia de retracto la permuta de una finca con una renta no puede pasar por una permuta con un inmueble, pero sí por una permuta con un mueble, la cual da lugar al retracto. A esto añaden que si la permuta con otra heredad se considera como un contrato del todo diferente de la venta y no da márgen al retracto es porque habiendo sido subrogada la heredad recibida en cambio á la que se enagenó, tenemos que todos los derechos de la familia se conservan no solamente en caso de sucesion y de testamento sinó hasta en caso de enajenacion por venta; lo que no sucede cuando la permuta se hace con una renta constituida por el mero hecho de no estar esta renta sujeta al retracto cuando llegue á venderse. Dicen, por último, que el excluir el retracto en el caso presente es abrir la puerta á los fraudes, puesto que nada hay más fácil que el crear una renta por medio de una persona de confianza, la cual el comprador parecerá dar en cambio de la finca que quiere comprar, pero

que será reembolsada al vendedor inmediatamente despues del contrato. Estas son las razones que aduce M. Vaslin en su comentario sobre el art. 29 de la Costumbre de la Rochelle.

No obstante estas razones, muy poderosas por cierto, fué confirmada la primera opinion por un decreto de 1725 inserto en la Compilacion de los decretos de la cuarta informacion. Se puede contestar al primer argumento de los que sostienen la opinion contraria que si las rentas no están sujetas al retracto no se puede colegir de esto que en materia de retracto se las considere muebles, y que la permuta con una renta, es una permuta con un mueble. De ello sólo puede deducirse que la costumbre no vuelve sujetos al retracto todos los inmuebles sinó solamente los inmuebles reales que únicamente vienen comprendidos bajo la palabra *heredad*, y no los inmuebles ficticios, tales como las rentas. Se contesta al segundo, que no es necesario para que una especie de enajenacion esté exenta de retracto que la familia del que enajena la finca pueda conservar en lo que recibe en cambio todos los mismos derechos que tenia en la que le ha sido enajenada. En caso de donacion la familia queda completamente despojada; esta especie de enajenacion no es ménos exenta de retracto. El tercer argumento se contesta diciendo que el temor de los fraudes no es una razón suficiente para que los jueces sujeten al retracto un género de enajenacion que las leyes no han sujetado al mismo, siempre que el dolo no haya sido probado.

Por lo demás, hay que decidir que si la renta recibida en cambio fuese una renta que hubiese sido constituida á favor del que la ha dado en cambio pocos dias antes del contrato y que fuese redimida

por el deudor pocos dias despues, ó aun dentro del año, hay que suponer fraudulento el contrato y admitir el retracto desde el dia que el reembolso de la renta hubiese descubierto el fraude.

No dando lugar al retracto la permuta de una finca propia hecha con una renta constituida, la hecha con un oficio tampoco debe dar lugar al mismo. Siendo los oficios, como las rentas constituidas, inmuebles ficticios, existe entre ambas permutas completa paridad de razones. Así lo hemos juzgado en la bailía de Orleans el 30 de Marzo de 1765 á favor del señor Couret, impresor.

91. La permuta no da lugar al retracto cuando ha sido hecha sin ventaja ni de una parte ni de otra, y sin mediar ninguna vuelta en dinero ó en otras cosas muebles; pero existe variedad en las diferentes costumbres relativamente á las permutas en que median vueltas consistentes en dinero ú otras cosas muebles.

Las costumbres de Paris, de Orleans y otras muchas eximen del retracto la permuta aunque hecha con saldo, es decir, con vuelta en dinero ó en otras cosas muebles, á ménos que el saldo excediese de la mitad del valor de la finca enajenada por el contrato de permuta, ó, como se expresan las costumbres dichas y con ellas otras varias, *á ménos que el saldo excediese de la finca entregada juntamente con él en virtud de permuta*, lo que viene á ser lo mismo, porque efectivamente el saldo que excede del valor de la finca recibida con él por un pariente en permuta de la heredad que ha enagenado, excede de la mitad del valor de esta misma heredad que enagenó.

Hay otras costumbres, bastantes en número, que no exigen que el *saldo vuelta*, ya sea en dinero ó

en otros muebles, exceda de la mitad del valor de la finca para que la permuta dé lugar al retracto; y se contentan que este saldo iguale á la mitad, ó lo que es lo mismo, que sea igual al valor de la finca recibida con él en contra-permuta. Disposicion de la costumbre de Melun, art. 142; de Chermont, tit. 2, art. 19, y de varias otras.

La costumbre de Bretaña, art. 316, admite el retracto en caso de permuta cuando la vuelta en dinero excede del tercio del valor de la finca.

La de Burdeos, por el contrario, art. 32, quiere que la vuelta en dinero valga dos veces más que la finca recibida en permuta con dicha vuelta, es decir, que valga más de dos tercios relativamente al valor de la finca cuyo retracto admite.

La de Normandía, art. 464, admite el retracto en caso de permuta hecha mediante un saldo consistente en dinero, *por insignificante que éste sea*.

La de Montargis, tit. 16, art. 9, lo admite igualmente en caso de permuta siempre que haya vuelta pecuniaria, ú otras cosas muebles dadas en concepto de vuelta, á ménos que se diesen como refresco ó alboroque por la venta convenida.

Otro tanto sucede en las costumbres que dicen indistintamente, *cuando hay vuelta en dinero ó en muebles, hay lugar al retracto en proporcion á la vuelta*, sin explicarse sobre la cantidad de esta vuelta. En estas costumbres, no habiendo hecho la ley distincion entre la vuelta de importancia y la módica, forzoso es admitir el retracto en proporcion á la vuelta, cualquiera que ésta sea, sin distinguir si es igual ó no á la mitad del valor de la finca y tanto si es considerable como módica, segun la regla: *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*. Esta es la opinion de Dupineu, al tratar so-

bre la costumbre de Anjou, art. 353, y tambien la de su anotador.

Costumbres hay tambien que se expresan en términos negativos, diciendo indistintamente que no hay lugar al retracto en caso de permuta hecha sin ventaja de una parte ni de otra y sin vuelta, dejando además de indicar la cantidad del saldo ó vuelta; tal es la costumbre de Seulis, art. 224. De estas costumbres parece deducirse que en el caso contrario, ó sea cuando hay vuelta pecuniaria, hay lugar al retracto indistintamente cualquiera que sea aquella, segun la regla, *exclusio unius, est admissio alterius*. Esto con todo, Ricard, en su Comentario sobre este artículo, opina que no debe sacarse esta consecuencia; porque no habiéndose explicado la costumbre sinó sobre el caso en que el retracto no puede tener lugar en caso de permuta, y haber llamado sobre aquellos en que deberia tener lugar, es como si dejase la decision del caso á lo que resuelvan las costumbres circunvecinas, tal como la de Clermont, segun la cual, art. 19, es preciso que la vuelta exceda ó iguale al ménos á la mitad del valor de la finca, para que el contrato pueda pasar por equivalente á una venta, y dar lugar al retracto.

En las costumbres que nada han dicho de la permuta, se admite el retracto en caso de permuta, tan sólo de conformidad al derecho comun, es decir, cuando existe una diferencia que excede de la mitad del valor de la finca. M. Vaslin, en su Comentario sobre la costumbre de la Rochelle, que es de este número, dice que esto ha venido á ser máxima.

Otra variedad existe todavia en las costumbres en materia de retracto en caso de permuta. Costum-

bres hay, entre las cuales se cuenta la de París, que sólo admiten el retracto á prorata ó á proporcion del saldo. Por ejemplo, yo he permutado mi finca propia, de valor 12,000 libras, con otra de valor 4,000 libras percibiendo, por consiguiente, un saldo ó diferencia de 8,000 libras; ascendiendo en este caso el saldo á dos tercios del valor de la finca en cuestion, mi familia no tendrá derecho al retracto, sino por los dos tercios de la misma, la cual deberá dividirse entre el adquirente, quien podrá retener el tercio, y el retrayente á quien se hará entrega de los dos tercios restantes. Las razones en que descansan estas costumbres son las siguientes: 1.<sup>a</sup> No siendo el contrato completamente un contrato de venta, tampoco debe dar lugar por completo al retracto, sino tan sólo á proporcion de lo que el contrato participa del de venta, y, por lo mismo, á proporcion del saldo pecuniario. 2.<sup>a</sup> Como que la finca que me ha sido entregada en cambio viene á ser, en virtud de subrogacion, propia, de la misma calidad y de la misma línea que la que yo he enagenado y colocado fuera de mi familia, ésta resulta indemnizada en parte de la enagenacion que he hecho; tan sólo, pues, le compete el derecho de retracto por el exceso. 3.<sup>a</sup> El adquirente que me ha dado un fundo juntamente con la vuelta consistente en dinero en cambio de la finca que le he cedido debe tener una parte en el fondo que le he cedido, que le compense el que él me ha cedido á mí; sin esto, y si estuviese obligado á recibir una cantidad de dinero por el fundo que me ha dado, no quedaria enteramente indemnizado y no seria colocado en el mismo estado que tenia antes del contrato. No se le debe obligar á recibir á pesar suyo una cantidad de dinero por un fundo que no ha querido vender,