

razon de dudar es que puede haber motivo para temer que si un juez puede ejercer el retracto, uno que se propusiese ejercerlo á consecuencia de la adjudicacion que pronunciase, déjase de dar á esta el curso correspondiente, privando de hacerla subir al alto precio á que podría ascender, al objeto de aprovecharse de las ventajas de la adquisicion. Los autores que han abordado esta cuestion, Brodeau y Lemaitre, deciden sin embargo que el juez debe ser admitido, para que no se ponga en tela de juicio la probidad de los jueces, ni que se sospeche de que tales adjudicaciones son públicas.

162. El convenio que un pariente ha hecho con el comprador, ya ántes, ya despues del contrato de venta, de no ejercer el retracto, hace que no sea admisible al retracto, porque está permitido á cualquiera renunciar un derecho establecido en su favor.

Lemaitre, refiriéndose á la costumbre de París, cita un decreto del parlamento de Rouen, del 13 de Febrero de 1673, en virtud del que pretende haberse decidido que este convenio podía ser opuesto aun á los herederos consanguíneos del pariente; pero esto no debe acontecer sino cuando ejercen el retracto como habiendo proseguido la demanda en su calidad de herederos. Pero si por el contrario lo ejercen por sí, no les excluirá del mismo la calidad de herederos del que consintió tal acuerdo, porque el que en virtud del mismo se ha comprometido á no ejercer el retracto, sólo se ha obligado por él, sin que esta promesa se haya extendido á garantizar al adquirente de las demandas en retracto que por otros puedan ser entabladas. El caso que mentamos se diferencia en esto del expresado en el n.º 156 en que se excluye al demandante como sucesor de las

obligaciones de un difunto que no solamente se había obligado á no retraer por sí, si que tambien á salir garante al comprador de las resultas de cualquier otra demanda en retracto.

163. Si el convenio, en cuya virtud el pariente ha prometido no ejercer el retracto, no ha mediado con el comprador, sinó con el vendedor ántes del contrato de venta, ¿será en tal caso válido? Sobre esta cuestion puédense distinguir dos casos: Si el vendedor se hubiese en consecuencia obligado para con el comprador mediante una cláusula expresa á responderle del retracto, no puede caber duda que el pacto es válido, excluyendo al pariente del retracto, porque salta á la vista que el vendedor no tiene en este caso interés en que no se ejerza el retracto. Mas si el vendedor no se ha obligado á responder al comprador del retracto, el caso tampoco ofrece dificultad: no teniendo ningun interés el vendedor en este caso en que el retracto se ejerza ó deje de ejercerse, el pacto que ha estipulado con su pariente para que en modo alguno lo intente, parece ha de ser nulo, segun los principios de derecho consignados en el titulo de las *Instit. de inutil. stipul.* § 20 y 21, que dicen que *alteri stipulari nemo potest, nisi ipsius interrit.* Tiraqueau, § I, gl. 9, n. 128, y Grimaudet, 11, 28, deciden sin embargo que este pacto es válido y que puede ser opuesto por el comprador contra el pariente del vendedor al objeto de hacerle declarar no admisible al retracto. La razon es que cuando el pacto en cuestion ha mediado antes de la venta entre yo que me proponia vender y mi pariente, no cabe decir que no tenia interés ninguno en estipular que mi pariente no ejerciese el retracto: la prueba de que lo tenía está en que la obligacion de no ejercer el

retracto contrada por el pariente de quien podía tener lo ejerciese, me facilitaba la venta de la finca. El pacto que nos ocupa es, pues, válido; y habiendo adquirido un derecho con haber despues vendido mi finca, se considera haber vendido al comprador con la misma el derecho resultante de este pacto, porque existe otro principio de derecho que dice, que el que enajena una finca se considera transfiere los derechos y acciones que tiene con respecto á la misma. La ley 17, § 5, ff. *de pact.* decide en consecuencia de esto, que el que ha sucedido en una cosa á alguno, aunque sea á título singular, hereda los derechos resultantes de los pactos que su autor ha estipulado con terceras personas relativamente á esta cosa. Véase lo que sobre el particular hemos dicho en nuestro *Tratado de las obligaciones*, n.º 68.

En las costumbres que dan preferencia para ejercer el retracto al más próximo pariente, si un pariente más lejano que no hubiese estipulado pacto semejante, hubiera entablado demanda de retracto, el más próximo podría ejercerlo no obstante el pacto estipulado de no ejercerlo, ya con el vendedor, ya con el comprador; puesto que en este caso ni vendedor ni comprador tienen interés en impedir de ejercerlo, á ménos que el comprador sostuviese que la primera demanda es nula, y que efectivamente lo fuese.

164. El consentimiento que un pariente ó un señor feudal hayan dado á la venta de una finca, ¿puede excluirles del retracto? Dumoulin, *in Cons. Par.* § 20, gl. 1, n.º 8 y siguientes, sostiene la negativa. Alega en apoyo de su opinion, que ese consentimiento dado á la venta no encierra ninguna renuncia al derecho de retracto, porque lejos de ser

esta venta, la cual consienten, una cosa opuesta á su derecho de retracto, es por el contrario la que lo produce y da lugar al mismo: de donde concluye que *patronus consentiendo venditioni sibi non præjudicat in hoc jure (retractus), sed potius viam sibi ad illud aperit. Nec obstat, dice, quod ille consensus nihil operabitur, quia id tolerabilius est, quam quod ultra intentionem consentientis operetur.*

Tiraqueau, quien suscita la misma cuestion, § 1, gl. 9, n.º 134 y siguientes, rechaza el parecer de Dumoulin y decide que los parientes del vendedor que se les hace intervenir en el contrato para declarar que consienten la venta, deben ser considerados haber renunciado por este medio al derecho del retracto.

Esta presuncion me parece ha de tener lugar sobre todo cuando el pariente no tenga ni pueda tener en consecuencia otro derecho en la finca que el retracto, porque en este caso, siendo su renuncia al retracto el único y exclusivo objeto que se ha podido tener para hacerle intervenir en el contrato y consentir la venta, se presume que ha intervenido bajo este punto de vista y para renunciar al retracto, puesto que seria contra toda razon y verosimilitud el suponer que habria intervenido por nada y sin objeto que lo motivase.

Si el pariente que ha intervenido en el contrato de venta, para declarar que la consiente, tuviese ó debiese tener ciertos derechos sobre esta finca por un solo día; si se ha hecho mencion en el contrato de ciertos derechos los cuales entendiendese renunciar con intervenir en la venta y consentirla, no se podrá inferir de esto, que ha entendido renunciar igualmente á su derecho de retracto, como si, por ejemplo, constase en el contrato: *habiendo interve-*

nido don Fulano de tal, quien ha consentido la presente venta, y renunciando á todos los derechos de hipoteca que pueda tener sobre la finca, etc. Pero si el contrato no contiene sino un simple consentimiento referente á la venta de la finca, sin expresar cuáles son los derechos que este pariente ha entendido renunciar, se puede sostener deberse presumir que ha entendido renunciar en virtud de dicho consentimiento lo mismo á su derecho de retracto gentilicio que á los demás derechos que puedan competirle, puesto que siendo indefinida la renuncia que encierra su consentimiento, lo abarca todo.

165. Tiraqueau, art. 26, gl. 2, n.º 5 y siguientes, y Grimaudet, l. 7, opinan que un pariente ha de ser excluido del retracto cuando mediase cierto acto en cuya virtud el pariente hubiese cedido á un extraño su derecho de retracto; veamos la razon que aducen en apoyo de su decision. Aunque esta cesion sea nula como cesion, puesto que el derecho de retracto gentilicio no es cesible, encierra, sin embargo, segun opinion de dichos autores, una abdicacion y repudiacion que el pariente hace de su derecho de retracto, la cual le vuelve inadmisibile para ejercerlo. Se fundan principalmente en la ley 66, *D. de jur. dot.*, en la que se dice que cuando un usufructuario cede su derecho á un extraño, no es válida esta cesion al efecto de despojar al usufructuario de su derecho y unirlo á la propiedad. Este argumento que los autores indicados sacan de la ley de que acabamos de hacer mérito, no me parece en modo alguno concluyente, porque la cesion á que hace referencia esta ley, debe tomarse por la cesion solemne *in jure* que es la *civilis modus transferendi dominii*, en cuya virtud el cedente se desprende solemnemente de la

cosa ó del derecho cedido. Pero entre nosotros la cesion que uno hace de su derecho á favor de otro por medio de un acto autorizado por notario público, sólo tiene el efecto de una simple convencion; y en manera alguna desposee al cedente del derecho que cede; permanece siempre propietario del mismo, hasta que el cesionario se encuentra en una especie de cuasi-posesion, con notificar al deudor el traspaso hecho á su favor, conforme hemos visto en nuestro *Tratado del contrato de venta*, núm. 555. Por esto es que no puede decirse que la cesion que un pariente ha hecho de su derecho de retracto, encierra una abdicacion hecha de dicho derecho que le vuelva inadmisibile para ejercerlo, en atencion á que este derecho, sólo compete todavía á la familia indeterminadamente, y no á él, que no ha podido apropiárselo sino despues de haber entablado la demanda de retracto. Otra razon mejor podría alegarse en apoyo de la decision de Tiraqueau y de Grimaudet, y es que esta convencion ó pacto hace presumir fraude, y que el pariente no ejerce el retracto por su cuenta. Esto con todo, Grimaudet, X, 20, cita una sentencia por la que se dispone que el caso de un pacto por el que un pariente hubiese convenido con un extraño cederle la finca despues de haberla retraido, no basta para excluir al pariente del retracto, con tal que declare ó afirme, si á ello se le requiere, que no piensa cumplir dicho pacto y que la recobra por su cuenta, salva á favor del adquirente la accion correspondiente, si luego despues dicho pariente cediese la finca á la indicada persona. Me parece que la disposicion de esta sentencia tiene sus dificultades.

166. Cuando un pariente del vendedor viene á ser comprador conjuntamente con un extraño, no

se considera haber por esto renunciado al derecho de retraer la porción que su coadquirente extraño tiene en la cosa adquirida.

167. Cuando un marido ha intervenido en el contrato para autorizar á su mujer para vender alguna de sus inmuebles propios, y que el marido sea pariente consanguíneo de su mujer, dicha autorizacion no le impedirá ejercer el retracto. Esta autorizacion no entraña ninguna renuncia del marido á sus bienes, teniendo por exclusivo objeto habilitar á su mujer para otorgar el acto para el cual le ha autorizado su marido.

Se me ha objetado que esto puede dar lugar á algun fraude; que podria por tal medio, de comun acuerdo con mi mujer de la que soy pariente, enriquecerme á sus expensas, con vender por un ínfimo precio su finca propia á un comprador supuesto y retraérsela despues. A esto contesto que el temor de un fraude no es una razon suficiente para excluirme del derecho de retracto que me compete sobre la misma.

Si el marido no se hubiese limitado á autorizar á su mujer, sino que hubiese vendido con ella, no cabe duda alguna que su condicion de vendedor le excluiria del retracto.

168. Tampoco queda excluido un pariente del derecho de ejercer el retracto de una finca vendida por su pariente por el mero hecho de haber autorizado como notario el contrato de venta, ó haber asistido al acto en clase de testigo; Tiraqueau, *ibi*.

169. Esto con todo, si el contrato de venta contuviese una cláusula por la que el vendedor hubiese asegurado al comprador no tener ningun pariente que se encontrase en condicion de poder ejercer el retracto, el notario pariente del vendedor, quien

debe presumirse naturalmente ha tenido conocimiento del parentesco que le une al vendedor, debe ser excluido del retracto en virtud de la excepcion de dolo, por haber concurrido á engañar al comprador con autorizar el acto en que estaba contenida dicha cláusula. Esta decision no debe extenderse al pariente que hubiese firmado el acto como notario en segundo lugar (1): no cabe decir que este último contribuya á engañar al comprador, porque es sabido que los notarios que firman en segundo lugar no asisten al acto, ni tienen conocimiento de lo que el mismo encierra, de manera que esta costumbre, por irregular que sea, se tolera y practica por los notarios más probos.

En cuanto á los testigos instrumentales, no pudiendo una persona que de honrada se precie, firmar en esta calidad *salvo pudore*, un acto, si no ha estado en él presente; un pariente que hubiese firmado en esta calidad me parece que no se le deberia dar lugar á decir que ignoraba el contenido del contrato; *cum nemo possit propriam allegare turpitudinem*. He conocido sin embargo á ciertos jurisconsultos que opinaban por la afirmativa.

170. Aunque la venta que de mi finca propia he hecho á un extraño haya sido hecha á consecuencia de haberse denegado á aceptarla un pariente á quien se la habia propuesto, no por esto este pariente queda excluido del retracto, en razon á que podia no convenirle la compra cuando se le propuso la venta, y sí más tarde. Puesto que la costumbre concede á los parientes el término de un

(1) Por notarios en segundo lugar suponemos entenderá aquí los que autorizan trasuntos ó testimonios por concurda, llamados tambien traslados. (N. T.)

año á contar desde la celebracion del contrato de venta, justo es que dispongan de todo este tiempo para decidirse, y no pueden por lo mismo ser compelidos á ello antes de expirar el tiempo señalado.

§ II. De la preferencia establecida entre varios parientes en diferentes grados que quieren ejercer el retracto.

171. Cuando varios parientes quieren ejercer el retracto, algunas costumbres prefieren el pariente mas próximo del vendedor al más lejano aunque haya entablado la demanda primero.

172. Esta proximidad en materia de retracto, lo propio que en materia de sucesion, se considera entenderse con la persona del vendedor, y no con el que puso la finca en la familia. Así, no puede ser dudoso que, segun dichas costumbres el sobrino del vendor es preferido para el retracto al hermano del abuelo del vendedor, aunque este último sea más próximo pariente del que puso la finca en la familia. Esta es la opinion de Tiraqueau bien demostrada por cierto, por más que algunos antiguos doctores que el mismo nos cita hayan sido de opinion contraria en materia de retracto.

173. Estas costumbres difieren entre sí sobre la preferencia que nos ocupa: unas la conceden al más próximo pariente aun en el caso en que el retracto hubiese tenido lugar en favor de un pariente más lejano, siempre que el pariente más próximo reclame la preferencia dentro el tiempo concedido por la costumbre para ejercer el retracto; Troyes, art. 145; Normandía, art. 475, etc. Otras no conceden esta preferencia al más próximo sobre el más remoto sino á condicion de presentarse an-

tes del real y actual cumplimiento del retracto ejercido por el pariente más lejano y antes de haber reembolsado al adquirente; Calais, art. 150.

Las costumbres de Blois, de Tours y de Anjou dicen que el pariente más próximo debe en todo caso hacer valer la preferencia á que tiene derecho dentro del tiempo señalado para verificar el reembolso. Otras restringen todavía esta preferencia. La de Chateaufort, art. 77, no la concede al más próximo, sino en tanto cite este en juicio al más lejano dentro los quince días siguientes á la primera notificacion hecha por este último al adquirente para los efectos del retracto. La de Chartres quiere que esto mismo se haga dentro de los ocho días siguientes á la expresada notificacion.

174. Segun la costumbre de Paris, art. 141, la de Orleans art. 378 y la mayor parte de las demás, el primer pariente que hace uso de su derecho de retracto es siempre preferido, aunque lo sea en grado mas lejano, al próximo que entabló con posterioridad la demanda de retracto.

La razon es que segun el espíritu de estas costumbres, el derecho de retracto gentilicio se concede á toda la familia en general. Antes de entablarse demanda por alguno de la familia, este derecho no pertenece determinadamente á ninguno de la familia *generaliter et indeterminate*; cada uno de los que componen esta familia, el que es pariente en el grado más lejano, lo propio que el que lo es en el más próximo, todos tienen derecho á entablar la demanda, y el que primero lo entabla hace suyo este derecho de retracto *quasi quodam jure occupationis*, excluyendo á todos los demás parientes.

175. Obsérvese, sin embargo, que es necesario

para esto que la demanda sea válida; una demanda nula no puede producir este efecto por la regla, *quod nullum est nullum producit effectum*. Es necesario tambien que este pariente no se haya dejado decaer del derecho de retracto que en virtud de la demanda le hubiese sido reconocido ó fallado, porque no habiendo en este caso surtido su efecto la demanda entablada se tiene como no presentada; no habiendo el demandante de apropiarse el derecho de retracto del que se ha dejado decaer, dicha demanda no ha podido excluir á los demás parientes.

176. Segun estos principios, cuando dos parientes han presentado demanda de retracto en diferentes tiempos, la suerte de la segunda demanda dependerá de la primera. Si el retracto ha sido reconocido, fallado y ejecutado en virtud de la primera demanda, no habrá lugar á la segunda; si por el contrario no ha habido lugar á la primera demanda ó que el demandante haya sido decaído de su derecho, podrá el segundo demandante proseguir su demanda.

177. De lo dicho se desprende que el juez debe suspender el curso de la segunda demanda hasta haberse sustanciado completamente la primera. Esto con todo, si el primer demandante no hiciera las diligencias necesarias para hacer dar término á la demanda, el segundo, en virtud de la demanda cuyo curso le ha sido suspendido, podrá hacer señalar un plazo al primer demandante dentro del cual vendrá obligado á hacer fallar la demanda, y en defecto de hacerla fallar dentro del tiempo marcado, el segundo retrayente puede hacer declarar colusoria la demanda del primero, y ser admitido á proseguir la suya.

178. Inreresando al segundo demandante que

al primero no se le haya admitido la demanda, puede, con mostrarse parte en la instancia sobre la primera demanda oponer al primer demandante los defectos de forma que pueden excluirle? No; porque las formalidades del retracto sólo han sido establecidas en favor del adquirente; por consiguiente, sólo él podrá oponer los defectos de forma. Lo dicho con respecto á los defectos de forma es igualmente aplicable á los de emplazamiento de la demanda, puesto que, establecidas estas formalidades en favor de la parte emplazada, sólo ésta podrá oponer la falta en que se haya incurrido.

179. Otra cosa seria si el segundo demandante entendiese combatir al primero su calidad de pariente y su capacidad para el retracto; en este caso no es dudoso que no debió admitirsele á tomar parte en la instancia para combatirla, ni menos para interponer apelacion de la sentencia que hubiese concedido el derecho de retracto al primer demandante en su perjuicio.

180. El principio que acabamos de establecer de que el pariente que se ha adelantado en entablar la primera demanda es preferido á todos los demás parientes del vendedor aunque sean más cercanos en grado, sufre una excepcion, segun nuestra costumbre de Orleans, art. 338, en favor de los hijos, hermanos ó hermanas del vendedor, siempre que concurren dos cosas: 1.ª que tengan una parte en la finca que el vendedor ha vendido por la porcion que en la misma tenia; 2.ª que comparezcan antes de concederse el derecho de retracto al pariente que lo ha solicitado primero.

181. Cuando dos ó más parientes del vendedor hayan presentado demanda de retracto en igual tiempo, no cabe duda en este caso que el más pró-

ximo en grado es preferido al más lejano. Así lo disponen varias costumbres, de cuyo número es la de Orleans art. 378. Lemaitre hace entrar en ellas á la de Paris que nada dice sobre el particular, y cita al efecto un decreto de 1563.

182. Para que se considere que los parientes han presentado sus demandas en igual tiempo, ¿basta que sean de igual fecha? Las costumbres no se muestran conformes sobre este punto.

En su mayoría consideran que hay igualdad de tiempo cuando presentan la demanda en el mismo día haciendo caso omiso de la hora; Sens, art. 52, y otras varias lo declaran en términos formales. Nuestra costumbre de Orleans por el contrario no considera á los parientes en concurrencia de tiempo sino cuando *el emplazamiento es de igual día y hora y que no conste cuál ha tomado la delantera en la presentacion de la demanda.*

La decision de la costumbre de Orleans encierra una consecuencia exacta y rigurosa del principio que en otro lugar hemos dejado sentado, de que el pariente, en virtud de la demanda de retracto que presenta se apropia el derecho de retracto *quasi quodam jure occupationis*, porque desde el momento que se lo ha hecho suyo, quedan los demás parientes excluidos, y no pueden, por consiguiente, ejercerlo más, aun cuando fuera el mismo día.

El principio en que se han fundado las demás costumbres que no quieren se tome en consideracion la prioridad de la hora, sino únicamente la del día, parece ser que la prioridad de la hora puede á menudo ser incierta: en esta atencion, para zanjar todas las cuestiones que podrian nacer de esta incertidumbre, han querido que se haga caso omiso de la prioridad de la hora, y que todas las de-

mandas de igual día se consideren concurrentes.

183. En la costumbre de Orleans que admite la prioridad de la hora, los porteros de estrados tienen la obligacion de anotar la hora en las demandas de retracto; en su defecto, aquel cuya demanda exprese la hora ha de ser preferido al que no la ha hecho constar. Por ejemplo, si el emplazamiento de mi demanda dice *tal día á las nueve de la mañana*, y que la vuestra diga únicamente *tal día*, sin expresar á qué hora de la mañana, ó haciendo constar únicamente *tal día antes de las doce de la mañana*, deberá ser yo el preferido porque justifico que he presentado la demanda á las nueve, al paso que vos no podeis justificar haber presentado la vuestra sino antes de las doce.

184. En las costumbres como la de Paris que se limitan á decir que será preferido el primero que haga el emplazamiento sin manifestar si se ha de hacer caso omiso ó no de la prioridad de la hora, ¿deberá tenerse esta en consideracion? El respetable número de costumbres que así lo disponen constituyen un poderoso argumento para sostener la negativa: Guerin y Lemaitre al tratar sobre la de Paris, son sin embargo de opinion que debe tenerse en consideracion y que el primero que ha hecho emplazar debe ser preferido á los que han presentado la demanda más tarde, aunque sea en el mismo día.

§ III. *De la preferencia y concurrencia entre varios parientes en igual grado.*

185. Entre dos ó más parientes en un mismo grado que hayan presentado separadamente demanda de retracto, es ordinariamente preferido el que se ha adelantado á los demás.

Tratándose de las costumbres que dan la preferencia al que se ha adelantado aun cuando sea contra parientes de grado más próximo, esto es á todas luces claro. La mayoría de las que se la niegan en perjuicio de los que son parientes en grado más próximo, se la conceden contra los que lo son en el mismo grado; Calais, art. 150; Troyes, art. 145; Blois, art. 201, etc. Algunas hay con todo que no dan ninguna preferencia al que se ha adelantado sobre los parientes en igual grado, haciéndolos concurrir siempre que hayan presentado la demanda de retracto en el tiempo señalado por la costumbre; Burdeos, cap. 2, art. 6; Normandía, art. 476.

186. Cuando los parientes en un mismo grado que han presentado la demanda de retracto se hallan en concurrencia de tiempo, lo procedente es, segun el derecho más comun, que se les admita juntamente al retracto; sin embargo, hay algunas costumbres que prefieren en este caso el macho á la hembra y los mayores á los menores; Chartres, art. 68; Chateauneuf, 77.

Algunas costumbres, en este caso de concurrencia de proximidad de grado y de tiempo, permiten al adquirente elejir entre los retrayentes á aquel en cuyo favor quiera reconocer el retracto; Laon, art. 230; Ribemont, art. 35.

187. Otra cuestion nos queda por dilucidar, á saber, si en materia de retracto tiene lugar la representacion. Por ejemplo, ¿un sobrino del vendedor debe venir en concurrencia con el hermano? La costumbre de Auvergne, cap. 23, art. 19, la rechaza por más que la admita en materia de sucesion. Otras por el contrario la admiten, ya sea en términos formales como Anjou, Maine, Poitou, Angoumois, Bordeaux, ya sea en términos equivalentes como Saintonge, tít. 6, art. 52.

¿Y en cuanto á aquellas costumbres que nada han legislado sobre el particular? Puede decirse en favor del más próximo pariente contra el derecho de representacion, que este derecho se funda en una ficcion. Es así que es un principio que las ficciones no deben extenderse más ni separarse del caso para que fueron establecidas, luego la ficcion de la representacion que las costumbres han establecido en materia de sucesion no debe extenderse al caso de retracto gentilicio, cuando estas costumbres nada han legislado sobre el caso que debatimos. El nuevo decreto sobre sustituciones, part. 1, artículo 21, rechaza la representacion en las sustituciones hechas á una familia en virtud de este mismo principio.

De otro lado se dice en favor de la representacion, que no se debe sacar argumento de lo que el expresado decreto ha resuelto contra la representacion para el caso de sustitucion. Siendo llamados los sustitutos á suceder por la voluntad del testador, y no por disposicion de la ley que ha regulado el orden de las sucesiones, la ficcion de la representacion no puede aplicarse al caso de una sustitucion que es completamente diferente del de las sustituciones para el que fué establecida. No sucede lo mismo con el caso del retracto: este caso tiene puntos de contacto con el de las sucesiones. Siendo llamados los parientes á retraer las fincas de su pariente en virtud de la misma ley que ha regulado el orden de las sucesiones, la presuncion es que los llama al retracto en el mismo orden; tiene esto sobre todo lugar en las costumbres que prefieren los parientes más próximos á los más remotos. Parece que el espíritu de estas costumbres es de conservar por medio del retracto las fincas pro-