

sición, como tampoco puede asegurarse que el más próximo hubiera sin esto retraído, puesto que puede aparentar que lo quería hacer para percibir dicha suma.

311. Tampoco está obligado el retrayente á reembolsar indistintamente al comprador todo lo que ha gastado por causa de la adquisición, sino tan sólo todo lo que le debió costar; esto es lo que significan las palabras *gastos legítimos*. Si ha hecho otros gastos inútiles que podía muy bien evitar, de ninguna manera puede pretender le sean reembolsados.

312. Estos gastos legítimos son: 1.º lo que el comprador ha entregado á la mujer, á los hijos ó á los criados del vendedor, ó á otras personas para echar el alboroque, siempre que parezca por el contrato que esto ha formado parte de las condiciones del mismo.

Pero si el comprador por pura liberalidad, y sin que se hubiese estipulado en el contrato, hubiera hecho dichos obsequios, no tiene derecho á pedir su reembolso, porque en éste caso no se consideran *gastos legítimos* segun la definición que de los mismos hemos dado, ya que podía muy bien evitarlos.

Yo opino aún que cuando estos alborokes no se han estipulado ó no constan en el contrato, no tendrá el adquirente derecho á probar por medio de testigos que constituyeron una de las condiciones de la venta; porque, ha podido muy bien el adquirente procurarse por escrito la prueba convencional en frente del retrayente. Opino también que las escrituras privadas y aun las autorizadas por notario público, en cuya virtud declarase el vendedor que dicho alborokes ó adehalas han formado parte de la venta, pueden ser rechazados como actos que

no merecen fé por determinadas circunstancias de tiempo que pueden haber concurrido, ú otras causas, toda vez que el comprador debe echarse la culpa de no haber mencionado en el contrato dicha convencion.

313. 2.º Los gastos del contrato son también *gastos legítimos*, los cuales comprenden los del registro, impuesto, papel y pergamino, honorarios del notario por la escritura original y copias expedidas á favor del vendedor y comprador y por último los causados por las cartas de pago otorgadas por el vendedor y demás acreedores delegados.

314. 3.º Lo que el comprador ha entregado ó prometido entregar al intermediario de la venta debe igualmente ser considerado como *gastos legítimos*, no debiendo sin embargo exceder de lo que el uso concede en casos parecidos.

315. 4.º Los gastos de viaje que el comprador haya hecho ya personalmente, ya por medio de algun perito enviado de su parte para visitar la finca, débense también considerar *gastos legítimos*, lo propio que el salario de dicho perito; porque es una medida justa y prudente el que el comprador visite ó haga visitar la heredad antes de comprarla. Lo mismo debe suceder con los gastos del viaje para hacer otorgar la escritura.

Hay que advertir que estos gastos de viaje no le han de ser reembolsados sino en tanto los haya hecho expresamente, de manera que sin esto no los hubiere hecho. Si es que hubiese verificado el viaje por otros asuntos, y que el de la compra tan sólo hubiese prolongado el tiempo del viaje, no podrá pretender el reembolso sino por la parte de gastos que le ha ocasionado el exceso del tiempo invertido.

316. Algunos autores comprenden tambien entre los *gastos legitimos*, el coste ó importe de las consultas que el comprador haya hecho á abogados para asegurar mejor su adquisicion. Respecto á esto habrá que considerar si habia ó no justo motivo para hacer la consulta, y si lo dado en pago de la misma ha sido excesivo.

317. 5.º El retrayente debe pagar igualmente al comprador por via de *gastos legitimos* los intereses del precio que éste haya pagado al vendedor, los cuales deben correr desde el dia del pago hasta el dia en que ofreció el pago el retrayente; á menos que el comprador hubiese percibido los frutos de la finca, los cuales se considera vienen á compensarle la privacion del disfrute del precio que pagó; de otra manera es justo que se le indemnice de dichos intereses, porque si no hubiese adquirido la finca que se le ha retraido, hubiera podido emplear el dinero en otro negocio que á no dudar le hubiera producido un beneficio.

318. El comprador que no ha percibido los frutos, debe con mayor razon ser reembolsado ó exonerado de los intereses que han corrido contra él por la parte del precio que no ha pagado todavía. Lo debe ser igualmente de las rentas devengadas que han corrido contra él cuando se trata de un arrendamiento á renta.

319. Cuando la demanda de retracto no se ha presentado sino con posterioridad á la cosecha que ha sido nula, ¿puede el comprador pedir que se le reembolse ó indemnice de dichos intereses y rentas devengadas que han corrido contra él con ofrecer liquidacion, es decir, estimar los frutos percibidos y deducirlos de los mismos? La costumbre de Paris resuelve la cuestion, art. 138, en el caso de un re-

tracto de un arrendamiento á renta redimible, y dice que, el comprador puede incluir en los *gastos legitimos* las rentas devengadas del año que ha precedido al emplazamiento, restituyendo en cambio los frutos por él percibidos en dicho año. La razon es que el adquirente debe ser indemnizado todo lo perfectamente posible. Esta razon milita igualmente con respecto á los intereses del precio del contrato de venta. Sin embargo entre las sentencias de M. Leprestre se encuentra una del 18 Agosto 1626 que deniega á las religiosas de la orden de las Anunciadas contra quienes el duque de Elbeuf retrajo el hotel de Mayenne, el derecho de reclamar los intereses del precio vencidos desde la fecha de la adquisicion con promesa de contar á su vez los intereses de los alquileres de la casa.

320. 6.º Los gastos de la sentencia que el comprador ha hecho dictar para asegurar su adquisicion deben igualmente ser comprendidos entre los *gastos legitimos*; yo opino sobre el particular que es indiferente el que la facultad ó derecho de hacer recaer sentencia haya sido ó no estipulada en el contrato.

321. 7.º Los gastos de la demanda que el comprador ha hecho contra el vendedor para obligarle al cumplimiento del contrato se considera tambien *gastos legitimos*, los cuales debe reintegrar al comprador el retrayente; y al reintegrarlos se subroga á los derechos del comprador para reclamarlos al vendedor.

322. 8.º Los gastos de la instancia que ha hecho el adquirente por razon de la demanda de retracto presentado contra él, cuando éste no ha contestado.

323. 9.º El derecho de feudo franco que el com-

prador ha debido pagar, forma parte de los *gastos legítimos* que le deben ser reintegrados, cuando el mismo retrayente es de tal condicion que esté sujeto á dicho derecho, porque hallamos en este caso que el comprador lo ha pagado por él, pero es cuestionable entre los autores, si no estando sujeto el retrayente á dicho derecho, debe sin embargo reembolsar del mismo al comprador que fué obligado á pagarle. La razon que se alega en sentido afirmativo es que el retrayente debe dejar al comprador perfectamente indemnizado de todo lo que ha sido obligado á pagar por razon de la adquisicion, y no seria indemnizarle completamente si le dejase pendiente un proceso para reclamar el reembolso del derecho que pagó; para la cabal indemnizacion del adquirente es necesario que el retrayente le reintegre y se haga subrogar á los derechos del adquirente.

Esta primera opinion ha sido seguida por los anotadores de Duplessis por Boucheul, sobre la costumbre de Poitou, y por varios otros. Al contrario, Troncon, art. 129, citado por Lemaitre sostiene la opinion contraria. La razon en que se funda consiste en decir que es verdad que un adquirente capaz de poseer la finca que ha adquirido debe ser reembolsado de todo lo que estuvo obligado á pagar por cuenta de la adquisicion que hizo; pero que el que es incapaz de poseerla como es un plebeyo con respecto á los bienes nobles, no tiene derecho de hacerse reembolsar por el pariente noble del feudo franco que pagó para purgar su incapacidad; que dicho gasto no es debido tanto á la adquisicion por sí misma como á la incapacidad personal del adquirente: que el retrayente noble no debe experimentar perjuicio por causa de la con-

dicion del adquirente, ni de que haya querido adquirir un bien de que era incapaz. Este parecer ha sido seguido por Chopin, sobre la costumbre de Paris, II, 6, 6 y tambien por Ferrière. La primera opinion me parece preferible; la incapacidad en que otras veces se encontraban los plebeyos de poseer feudos ya no existe; únicamente están sujetos á pagar por dichos bienes una determinada cantidad al rey. Esta cantidad constituye un coste legítimo de su adquisicion; y de una adquisicion que no les ha sido vedada: deben por consiguiente ser plenamente reembolsados de la misma por el retrayente.

324. ¿Debe decidirse lo mismo con respecto á los derechos que han tenido que pagar las manos muertas por la adquisicion que se les retrae? ¿Está obligado el retrayente á reembolsarles del derecho de amortizacion que han pagado al rey, del coste de las cartas patentes que han obtenido para tener el permiso de adquirir, del derecho de indemnizacion que han tenido que pagar al señor, salvando á favor del retrayente la facultad de reclamar contra el arrendatario el derecho de amortizacion, y contra el señor el derecho de indemnizacion? Yo opino que el retrayente no está obligado á ello porque el presente caso difiere de lprecedente. Las manos muertas son verdaderamente incapaces de poseer y adquirir fincas; el comercio se lo tiene prohibido. Cuando por una gracia especial, el rey los releva de esta prohibicion al objeto de conseguir una adquisicion particular que suplican al rey les permita hacer, es una gracia que no debe perjudicar á los parientes del vendedor, ni por consiguiente hacerles demasiado oneroso su derecho de retracto, el cual con frecuencia se verian imposibilitados de

ejercer si les fuese preciso encontrar una respetable cantidad de dinero para reintegrar derechos igualmente considerables como lo son el de amortizacion y de indemnizacion, que las manos muertas pagan por las adquisiciones que verifican. Asi opina Guyot en su *Tratado de los feudos*, y Vaslin, sobre la Rochelle.

325. 10.º Por último los derechos señoriales que el adquirente ha pagado por su adquisicion, como los gastos de reconocimiento de censos pagados al señor, de reconocimiento de rentas en bienes raíces hipotecas que ha tenido que constituir á favor de aquellos que tenian algun derecho de renta en bienes raíces, otros derechos de hipoteca sobre la finca, etc., son igualmente gastos legítimos que deben ser devueltos.

Esto tiene lugar aun cuando la finca retraida estuviese en semovencia ó dependencia del rey, y que el retrayente por un derecho atribuido al oficio ó á la dignidad de que está revestido, tuviese el privilegio de no deber ningun derecho por las adquisiciones que hace sujetas á dicha dependencia.

Viceversa, *quid* cuando el adquirente es un secretario del rey ú otro que goce de privilegio, y que el retrayente no lo es? En este caso no hay duda que el retrayente debe el derecho; ¿pero lo debe pagar al arrendatario del rey ó al adquirente que goza de privilegio contra quien el retracto se ejerce? Parece que se debe al arrendatario: el que goza de privilegio contra quien se ejerce el retracto, habiendo cesado de ser comprador á causa del retracto, quedando destruida su compra en su misma persona y transferida á la del retrayente, parece que no está en el caso de gozar del privilegio concedido á los secretarios del rey, consistente en quedar exen-

tos del pago de todo derecho por las ventas ó compras hechas de cosas que dependen del mismo. Asi opina Dumoulin, *in Cons.*, Par. ff. 22, n.º 6, quien dice sobre el particular que el privilegio *non debet negotiari ultra fines privilegii*; la cuestion se ha resuelto de conformidad á este parecer por sentencias de 21 Agosto 1649 y 18 Diciembre 1668: sin embargo se ha resuelto con posterioridad, ó sea por sentencia de 1714, que este derecho debe ser pagado en el caso que nos ocupa, no al arrendatario de los derechos del rey sino al adquirente privilegiado contra quien se ejerce el retracto, de la misma manera que si este adquirente lo hubiese efectivamente pagado. Puede decirse en apoyo de esta decision que lo que da lugar al retracto es la misma venta hecha al adquirente contra quien se ejerce más tarde; que el adquirente es quien se obliga para con el señor desde el mismo momento de contrato. Cuando el adquirente goza de privilegio, sólo en razon á su privilegio es que no sea deudor del derecho para con el rey, porque le opera una remision que el rey le hace del mismo. Esta remision equivale al pago, y como que se aprovecha de ella, es consecuente que este beneficio le sea indemnizado por el retrayente, lo mismo que si el adquirente lo hubiese pagado.

De otro lado se puede replicar contra la sentencia de 1714 que la misma se dictó en la costumbre de Poitou segun nos lo atestigua Vaslin, á quien dice le fué comunicada. Además esta costumbre contiene otra disposicion en el art. 355 favorable á la pretension de los secretarios del rey. Esta disposicion dice en términos expresos que *donde las ventas hayan sido objeto de remision, ya sea por liberalidad ó PRIVILEGIO ESPECIAL, procede igualmente su*

reembolso con el precio por dicho retrayente. No se puede pues deducir de dicha sentencia que la Corte haya querido aplicar la misma disposicion con respecto á otras costumbres que no la tienen, ni por consiguiente que haya querido cambiar su jurisprudencia establecida por los decretos de 1649 y 1668 arriba citados. La cuestion ha sido en último término resuelta por el edicto del mes de Diciembre 1743, art. 5, el cual confirma á los secretarios del rey en el privilegio de gozar de dicho don y remision sean cuales fueren los retrayentes.

326. Cuando el señor ha recibido del adquirente cierta cantidad á cuenta del derecho que se le debia y ha hecho remision de lo restante, el retrayente debe reintegrar al comprador todo el importe del derecho, y no tan sólo la suma que pagó al señor. Este es el parecer de Dumoulin, in Cons. Par. § 22, n.º 6 y de todos los autores, y dice que existe mucha diferencia entre el caso de uno que goce de privilegio contra quien se ejerce el retracto, y el presente. En el caso de uno que goza de privilegio contra quien el retracto se ejerce, el privilegio impide el que la venta hecha á favor del privilegiado produzca al rey derechos hasta que en razon al retracto ha sido trasferida á la persona del retrayente no privilegiado; pero, esta venta no subroga al privilegiado á los derechos del rey al objeto de hacerse reembolsar de los mismos por el retrayente. Al contrario cuando la venta del feudo ha sido hecha á favor de un particular á quien un señor ha hecho remision del beneficio, ó de una parte del mismo, esta remision envuelve un don que el señor hace al adquirente; y por consiguiente este adquirente encontrándose en virtud de la remision en los derechos del señor, puede hacerse

reembolsar de los mismos por el retrayente. Es el sentido de las palabras de Dumoulin: *latissima est differentia inter simplicem immunitatem quæ impedit acquisitionem juris, et cessionem quæ implicat agnitionem et acceptionem jurium et translationem jurium acquisite in alium.*

Esta decision no alcanza á las remisiones del cuarto hecho á favor de los adquirentes por los administradores de los dominios del rey, porque debiendo estos hacerlas indistintamente á todos los adquirentes que pasan aviso de su adquisicion, no pueden suponerse hechas por ninguna consideracion personal del adquirente: tan sólo se suponen hechas al adquirente en su calidad de tal; y por consiguiente no es el adquirente quien cesa de serlo en virtud de retracto; el retrayente es quien se hace adquirente en su lugar, y quien debe aprovecharse de esta remision. Este es el parecer de Livionére, *Tratado de los feudos*, y de otros muchos autores.

327. Vaslin hablando del artículo 35 de la Rochelle exceptua otro caso, y es que el adquirente no puede hacerse reembolsar la remision, caso de no haber pagado el beneficio y no haber obtenido la remision sino despues de la demanda del retracto, porque el pariente que ejerce el retracto, habiéndose declarado comprador en vuestro lugar en virtud de la demanda que os ha entablado, y estando desde entonces encargado en lugar vuestro de dicho derecho ó beneficio es contra la buena fé que al tomar la delantera le destruyais los medios que tenia de ir á encontrar al señor, y de obtener del mismo la remision que habria obtenido de la misma manera como la obtuvisteis. Pretende que es por esta misma razon el que Coquille, art. 12 del capi-

tulo 31 de la costumbre de Nevers, diga que el comprador, despues de las promesas, no debe pagar dichos derechos sin notificarlo antes el retrayente.

ARTÍCULO IV

De las mejoras.

328. Por la misma razon que el adquirente debe ser resarcido de los gastos legítimos que pagó por la cosa adquirida, debe ser igualmente resarcido de las mejoras que se vió obligado á introducir en la finca; este reembolso forma tambien parte de la indemnizacion que el retrayente le debe.

329. Obsérvese que no debe ser indemnizado sino de aquellas mejoras que ha introducido en la misma finca, *in rem ipsam*, tales son las reparaciones hechas en los edificios; pero no debe serlo de aquellas que haya hecho, no en la misma finca, sino tan sólo con ocasion de la misma. Por ejemplo, si el adquirente de una finca que se le retrae hubiese comprado antes de la demanda ciertos caballos destinados al cultivo de la finca, y que estos caballos se le muriesen, no podrá pretender que le sea reintegrado el precio que le costaron; porque la mejora que ha hecho con la compra de los caballos, en rigor no es otra cosa que una mejora hecha con ocasion de la adquisicion de dicha finca, puesto que no hubiese comprado los caballos si antes no hubiese adquirido la finca, y de ninguna manera puede conceptuarse como una mejora hecha en la misma finca.

330. Con respecto á aquellas mejoras hechas en la misma finca, *in rem ipsam*, tampoco debe ser re-

sarcido de todas ellas indistintamente: las que sean puramente de lujo no le deben ser abonadas porque el retrayente no se aproveche de ellas, corriendo á cargo del adquirente, que ya las introdujo sin necesidad.

331. Tampoco puede pretender le sean abonadas las mejoras útiles de que se aprovecha el retrayente cuando éstas no son necesarias. La razon es, que no le debe ser permitido hacer más onerosa la condicion del retracto con introducir en la finca sujeta al retracto mejoras que, aunque útiles, no eran necesarias, é impedir por este medio á los parientes que no tuviesen la comodidad de pagarlas el ejercer el derecho de retracto que la ley les concede. Por esta razon es que la mayor parte de las costumbres, entre otras la de Paris, art. 146, y la de Orleans, art. 373, prohiben á los adquirentes introducir ninguna innovacion ó mejora en la finca sujeta al retracto mientras dure el tiempo del mismo. Si, contra esta prohibicion, los adquirentes hacen mejoras no necesarias, justo es, por útiles que sean, que no puedan reclamarlas del retrayente en justo castigo de su contravencion á la ley. No cabe en este caso alegar la regla que dice que *neminem æquum est locupletari cum alterius detrimento*; porque esta regla no puede ser opuesta por quien sufre la pena por faltas propias, como en el caso presente y en varios otros; *puta* en el caso de la prescripcion.

332. Si el retrayente no está obligado á indemnizar las impensas supérfluas ó útiles, que no tengan el carácter de necesarias, á lo menos debe permitir al adquisidor que saque del patrimonio todo lo que al mismo no produzca deterioro de ninguna clase, mediante la condicion de que el propio adquisidor deje las cosas en idéntico estado al que

tenían antes de haberlas adquirido, con lo cual no causará por esto ningun daño al retrayente. Por ejemplo, si un adquisidor hubiese adornado con jambas de mármol y cristales las chimeneas de la casa, en la que hubiera ejercitado despues el retracto, podrá llevarse las jambas de mármol y los cristales, devolviendo los antiguos y restableciendo las chimeneas en el estado en que se encontraban. Algunas disposiciones sobre el particular se hallan: Laon, art. 253; Chateaufeuf, art. 89.

Esto no se permite al adquisidor que puede indemnizar una parte de las impensas realizadas; pero si no hubiese reportado ninguna utilidad, destruyese las mejoras llevadas á cabo en la finca, únicamente, *animo nocendi* y con el solo objeto de que el retrayente no se aproveche de ellas, como si borra las pinturas, destruye las plantaciones, etc., no podrá alegar excusa y tampoco podrá eximirse de ofrecer la devolucion de las cosas á la situacion en que estaban antes de la adquisicion, debiendo además ser condenado á las indemnizaciones y derechos que competan al retrayente: *Neque enim indulgendum*; Arg. 1, 38, ff. de *rei vend.*

333. Cuando por la cláusula de un contrato de arrendamiento á renta redimible, el arrendador está obligado á hacer determinadas mejoras en la finca, para mayor garantía de la renta que ha de percibir el arrendatario y que retiene para los efectos del contrato, como por ejemplo, si viene obligado á plantar de viña una extension de terreno, el arrendador sujeto al retracto, que no hubiese sido atendido al verificar la plantacion habiendo transcurrido asimismo el tiempo para ejercitar el retracto, no debe la repiticion del pago, en el caso de haber lugar al contrato. No puede alegar que ha sido obli-

gado á hacerlo, porque puede diferir el cumplimiento hasta que termine el tiempo para ejercitar el retracto. No se puede oponer sino dirigiéndose contra el retrayente, en las mismas condiciones á que está sujeto el arrendador, y si hubiese sido igualmente obligado á verificar la indicada plantacion, puesto que habiéndola hecho á sus expensas, debe ser indemnizado, porque esta obligacion, únicamente estipulada para garantir el cumplimiento del contrato y seguridad de la renta, faculta al retrayente para resarcirse reembolsándose la renta.

Quid, ¿ si la cláusula del contrato previene que el adquisidor estuviese obligado á realizar esta mejora sin dilacion y dentro del mismo año? En este caso podría resolver en el mismo sentido porque el arrendatario no teniendo interés en que se realice la mejora precisamente dentro del año, puede considerarse la citada cláusula puesta fraudulentamente para no cumplir el contrato, y en su consecuencia se tiene por nula.

334. Sufre excepciones el principio de que el adquisidor carece de derecho para percibir las impensas útiles, en el caso del retracto á mitad de precio. Véanse *infra* las razones de esta excepcion.

Hay lugar á excepcion cuando la finca se ha vendido en su provecho y que por consiguiente no está sujeta al retracto; por ejemplo, cuando por el contrato de venta se haya dicho que la finca pertenece al vendedor en virtud de su simple adquisicion. La duda consiste en que parece que en este caso el adquisidor no ha incurrido en falta al hacer estas impensas útiles durante el tiempo del retracto, puesto que él veía que la finca no estaba á ello sujeta y que por la tanto no debía perder las impensas, en provecho exclusivo del retrayente. No debe,

empero, éste ser indemnizado, hasta que se conozcan las mejoras realizadas en la finca, en conformidad con la siguiente regla jurídica: *neminem æquum est locupletari cum alterius detrimento*. A pesar de las precedentes razones, de este caso no debe concertarse indistintamente con el adquisidor la repetición de las impensas. El adquisidor incurre siempre en falta por haber dado fé con ligereza á la declaracion del vendedor y por no haberse asegurado de la verdad de esta declaracion, haciéndose exhibir los correspondientes títulos. Si ha concertado en este caso la repetición, dará libre paso al fraude y nada será más fácil que invocar en la defensa la costumbre de no hacer ninguna innovacion durante el tiempo del retracto, haciendo continuar en la escritura de contrato, que la finca, por su simple adquisicion, pertenece al vendedor. En el caso actual, debe resolverse por las circunstancias y no acordar con el adquisidor la repetición de las impensas realizadas en provecho del retrayente, ya que parece que por estas mismas circunstancias se ha dado fácilmente crédito á la declaracion del vendedor, cuya insolvencia le priva del recurso para obtener la reparacion ocasionada por la falsedad de la declaracion.

335. Las redenciones voluntarias que el comprador haga de las rentas sobre tierras y de los derechos de las servidumbres á que la finca estuviese afecta, pertenecen á la clase de impensas útiles que el retrayente, siguiendo nuestro principio, no viene obligado á devolver al comprador, puesto que en aquel caso el retrayente estaría obligado á la redencion, aunque no se hubiesen indemnizado al comprador; *supra*, n.º 300. Pero en el caso de que el retrayente no fuese obligado á pagarlas, el com-

prador puede á lo menos renovar en su provecho la renta sobre las tierras que hubiese desembolsado y el retrayente no puede dispensarse de continuar el pago de la misma. *Annotateurs de Duplessis, sur la fin du chap. 4.*

Igualmente, cuando el comprador ha redimido por una determinada cantidad su derecho de servidumbre á que viene afecta una casa vecina, si esta se ha retirado, el retrayente no está obligado á devolver la consabida cantidad al adquisidor por esta redencion que el retrayente se halla dispensado de hacer; con tal que prefiera mejor sufrir la servidumbre. Pero si el vecino quisiera usar de la servidumbre que le ha sido otorgada y el retrayente se lo impidiese, oponiéndole el rescate que haya realizado el adquisidor sobre quien se ha ejercitado el retracto, en este caso habrá una aprobacion del rescate hecha por el retrayente, que le obligará á reembolsar el adquisidor el precio que importa la redencion.

Por otra parte, si el vecino usa de este derecho de servidumbre sin que el retrayente se lo impida, el comprador podrá repetir del propio vecino el precio del rescate, por medio de la accion llamada en derecho, *Conditio ob rem dati, re non secuta*.

336. Con respecto á las impensas que sean necesarias, el comprador que las hubiese realizado debe ser por ellas indemnizado por el retrayente.

Las impensas necesarias comprenden no solamente grandes reparaciones, sino tambien aquellas de simple entretenimiento, aunque el adquisidor hubiese percibido los frutos de la finca antes de la demanda de retracto, mediante la condicion de que estos no sean los que haya llevado á cabo en compensacion de los frutos percibidos; porque las re-

paraciones de entretenimiento contribuyen únicamente al ornato y recreo de una finca, aunque sean de larga duracion, como las que hace un usufructuario, que duran de por vida, pero bien entendido que no pertenezcan al género de mejoras de ornato momentáneo, tales como los que hace el adquisidor sujeto al retracto.

No obstante, si dentro de las costumbres ó dentro del tiempo del retracto falta por un solo día la buena fé, el adquisidor que haya tardado largo plazo en obrar fielmente, no puede ejercitar el retracto sino despues de muchos años, por ejemplo, trascurridos quince ó veinte. El adquisidor que hubiese disfrutado de la finca durante largo espacio de tiempo, no tendría derecho á la repetición de las reparaciones de entretenimiento realizadas en el trascurso del disfrute de las mismas, porque corren á su cargo semejantes reparaciones.

337. Con respecto á las impensas hechas para producir ó para recojer los frutos del año es indudable que son ellas una carga inherente á los frutos y al dueño de los mismos, si se han percibido antes de la demanda, siendo del adquisidor en este caso y del retrayente si se han percibido despues de la demanda.

338. Las impensas calificadas de necesarias deben indemnizarse al adquisidor por el retrayente, cuando menos durante el tiempo del retracto, declarándose que no subsisten, si han sido destruidas por cualquier caso fortuito, por ejemplo, si el adquisidor ha hecho reconstruir la pared de un predio. Aunque no existiese esta impensa al tiempo del retracto, por haber sido destruída la finca por el rayo despues de realizada la referida reparacion, el adquisidor deberá ser indemnizado, porque ha-

biendo justo motivo de hacer la reparacion, ha de ser indemnizado por ella: Grimaudet, VIII, I.

339. El adquisidor debe ser indemnizado de las cantidades que hubiese invertido en obras necesarias, realizadas por su mandato, puesto que, por una falta inexcusable, ha dejado de pagar á los tratantes y obreros mucho más de lo que les correspondia, y en este caso es justo que no se le indemnice más que por el coste de las obras que haya ejecutado, con tal de que no sea sobradamente exagerado.

Para hacer constar estas impensas, debe acudirse á las declaraciones de los operarios que las hayan realizado, á menos de que el retrayente no se ofrezca á probar que tales impensas son supuestas.

Con objeto de evitar contestaciones acerca de este particular, basta la prudencia del adquisidor, cuando las reparaciones que han de ejecutarse son de gran importancia, haciéndolas reconocer y justipreciar préviamente por un perito nombrado de oficio por el juez, mediante instancia del adquisidor.

340. Por último, aunque el retrayente estuviese facultado para realizar estas obras para mejorar el contrato, ú otro las hubiese dejado hacer, no se exime de indemnizar el coste de las mismas al adquisidor que las haya mandado ejecutar y que no tenga los propios recursos, á menos que no parezca que el adquisidor haya consentido en concluir por sí mismo estas obras, necesarias en verdad pero no urgentes, á fin de que no disfrute de ellas el retrayente. En este caso existe dolo y el adquisidor no debe ser indemnizado en más de lo que hubiese gastado el retrayente.