

No debe considerarse como una merma que el adquirente esté obligado á resarcir, el menor valor de los muebles y utensilios de un molino para su servicio, de los cuales el adquirente puede hacer el uso conveniente hasta la presentacion de la demanda de retracto, porque tenia el derecho de utilizarlos. Grimaudet, VIII, 2.

---

---

## JURISPRUDENCIA ESTABLECIDA

POR EL

### TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA.

---

#### RETRACTO.

No tiene lugar el derecho de retracto en los bienes vinculados, hasta tanto que, trasmitidos como libres, hayan adquirido el carácter de patrimoniales y de abolengo en el sentido legal. (Rec. de cas. de 4 de Diciembre de 1856.)

Las leyes de Partida y Recopiladas exigen para que proceda el retracto de comuneros, que el que lo haya de invocar, posea en comun con otro la cosa que pretende reclamar.

La mera falta, aún suponiéndola de línea ó señales de division de dos propiedades, cuya cabida, situacion y linderos están determinados, no es título ó razon bastante para estimarlas poseidas de consumo por los respectivos dueños, ni de consiguiente para dar á éstos el derecho de retraerlas como comuneros. (Rec. de cas. de 18 de Junio de 1857.)

Las leyes vigentes sobre el retracto gentilicio no pueden ampliarse en su aplicacion más allá de lo que su letra y espíritu determinan. (Rec. de cas. de 4 de Diciembre de 1856.)

No tiene lugar el retracto, cuando la rescision de la venta procede de causa legitima. (Rec. de cas. de 23 de Mayo de 1859.)

El término de nueve dias para interponerlo corre desde la fecha de la enagenacion de la finca, y no desde que tomando por base la validez de la tal enagenacion, se redime una pension ó reduce algun gravámen; y trascurrido el término de nueve dias, sin consignarse el precio ó afianzarse en su defecto, no debe dársele curso á la demanda de retracto. (Rec. de cas. de 22 de Setiembre de 1859.)

La cesion hecha por el comprador á consecuencia de demanda de retracto y en cumplimiento de ejecutoria recaida sobre ella, no es un contrato libre y espontáneo entre partes, sino un acto forzoso; colocándose el retrayente en el lugar del cedente ó primitivo comprador, de tal modo, que éste se considera como persona extraña al contrato y como si en él no hubiera intervenido, luego que cede; pero queda, sin embargo, responsable al retrayente, á pesar de su separacion, por los actos que consumó mientras fué poseedor de los bienes. (Rec. de cas. de 30 de Noviembre de 1858.)

La ley 6.<sup>a</sup>, tít. XIII, lib. X de la Nov. Rec., sobre retracto de las cosas vendidas al fiado, ha sido derogada por la de Enjuiciamiento civil.

Puede interponerse la demanda de retracto sin que preceda el acto de conciliacion, bastando que éste se intente cuando se haya de seguir el pleito. (Recurso de cas. de 11 de Enero de 1860.)

La demanda de retracto es admisible siempre que se acompañe alguna justificacion del título en que se funde, aunque no sea completa. (Rec. de cas. de 27 de Enero de 1860.)

Para cumplir lo prevenido en el art. 674 de la

ley de Enjuiciamiento civil, basta que el retrayente consigne expresamente en la demanda el compromiso de conservar la finca retraida, adquiriendo la estabilidad necesaria con la toma de razon en el oficio de hipotecas. (Id. id. id.)

La ley 6.<sup>a</sup>, tít. XIII, lib. X de la Nov. Rec., sobre retracto de las cosas vendidas al fiado, ha sido derogada por la de Enjuiciamiento civil. (Id. id. id.)

Puede interponerse la demanda de retracto sin que preceda el acto de conciliacion, bastando que éste se intente cuando se haya de seguir el pleito. (Id. id. id.)

La accion de nulidad de una venta de bienes troncales, por falta de las formalidades que el fuero de Vizcaya exige para que llegue á noticia de los parientes y puedan comprarlos, difiere de la accion de retracto. (Rec. de cas. de 2 de Marzo de 1861.)

La demanda de retracto no es admisible, cuando está destituida de los requisitos que el art. 674 de la ley de Enjuiciamiento civil exige como indispensables para que pueda dársele curso. (Rec. de cas. de 23 de Mayo de 1861.)

Si bien el principio jurídico de que *al imposible nadie está obligado*, puede excusar la firma de letrado en una demanda de retracto, si existe imposibilidad material de obtenerla, no así para eximir al retrayente de cumplir con las demás formalidades que exige el artículo citado, y que como cosa personal está en actitud de llenarlas. (Id. id. id.)

El retracto de dominio directo es distinto por su naturaleza y carácter del gentilicio. (Rec. de cas. 12 de Marzo de 1862.)

La ley 9.<sup>a</sup>, tít. XIII, lib. X de la Nov. Rec., se halla esencialmente modificada por la de Enjuiciamiento civil. (Id. id. id.)

No es doctrina legal que á falta de precepto expreso respecto al retracto de dominio directo ó superficial sea aplicable á él lo dispuesto en las leyes 5.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>, título XIII, lib. X de la Nov. Rec., y en el art. 677 de la de Enjuiciamiento civil. (Id. id.)

Las leyes 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> del tit. XIII, lib. X de la Nov. Rec., disponen que cuando se proceda á la venta de una finca que sea del patrimonio ó abolen-go del que vende y del que quiere comprar, sean siempre preferidos los más próximos parientes del vendedor á los más remotos. (Rec. de cas. de 5 de Enero de 1863.)

Si bien es cierto que las leyes 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, tit. XIII, libr. X de la Nov. Rec., fijan el término de nueve días solamente para proponer la demanda de retracto, y no para cumplir dentro del mismo tiempo con los demás requisitos necesarios, su disposición debe combinarse con las del art. 674 de la ley de Enjuiciamiento civil, que al señalar dicho plazo para la presentación de la demanda, exige para que ésta pueda proseguirse, la concurrencia simultánea de las demás formalidades que menciona, y especialmente la de que haya de acompañar á aquella alguna justificación, aunque no sea cumplida, del título en que el retracto se funda. (Rec. de cas. de 13 de Mayo de 1864.)

Interpuesto el retracto dentro de los nueve días, contados desde que el retrayente tuvo noticia de las ventas hechas sin su conocimiento, la sentencia que le niega ese derecho, bajo el supuesto de que la falta de aviso de aquellos contratos no demuestra malicia, infringe la doctrina de jurisprudencia, de que no puede haber buena fe cuando á sabidas se falta á una obligación, y como consecuencia,

el art. 676 de la ley de Enjuiciamiento civil. (Rec. de cas. de 18 de Noviembre de 1864.)

Si bien las leyes relativas al retracto, como restrictivas del derecho de propiedad y de su libre ejercicio, no deben ampliarse, esto es y se entiende respecto al retracto gentilicio; pero de ningún modo puede tener aplicación al retracto de comuneros, pues las leyes protegen la consolidación de los dominios en una sola persona. (Rec. de cas. de 20 de Abril de 1865.)

Para que pueda tener lugar lo dispuesto en el artículo 676 de la ley de Enjuiciamiento civil, de que el término de los nueve días dentro de los cuales deben interponerse las demandas de retracto no empiece á correr desde el otorgamiento de la escritura de venta de la cosa que se pretende retraer, como se previene en el núm. 1.<sup>o</sup> del art. 674, sino hasta el día siguiente al en que se acredite que el retrayente ha tenido conocimiento de la venta, es necesario que ésta se hubiese ocultado con malicia. (Rec. de cas. de 27 de Junio de 1865.)

La ley 3.<sup>a</sup>, tit. XIII, lib. XI de la Nov. Rec., concede el derecho de retraer á los parientes, cuando el vendedor hubiese heredado los bienes. (Rec. de cas. de 12 de Diciembre de 1865.)

Las leyes 29, tit. VIII, Part. 5.<sup>a</sup>, y 8.<sup>a</sup>, tit. XIII, lib. X de la Nov. Rec., al conceder el derecho de retracto y tanteo al señor de dominio directo, suponen como condición necesaria para que esté dividido el dominio en directo y útil, pues de otro modo faltaría el motivo de la concesión de aquel derecho, cual es el de facilitar la consolidación de ambos dominios. (Rec. de cas. de 16 de Diciembre de 1865.)

No es doctrina corriente la de que sobre el derecho de retraer no cabe posesión ó cuasi posesión,

sino mediante interpelacion del poseedor de la finca al vendedor para que ejercite aquel derecho, debiendo contarse desde la interpelacion el tiempo, dado caso de que tal derecho se perdiese por la prescripcion. (Rec. de cas. de 7 de Abril de 1866.)

Ofrecida por el que presenta la demanda de retracto la oportuna fianza, y prestada despues, segun la designacion judicial, queda suficientemente asegurado el pago del precio de la cosa que se intenta retraer, y no se infringe lo dispuesto en el núm. 2.º del art. 674 de la ley de Enjuiciamiento civil. (Rec. de cas. de 12 de Junio de 1866.)

No haciendo mencion el tit. XIII de la ley de Enjuiciamiento de las ventas al fiado ó á plazo, no es posible en este caso la consignacion de todo el precio, obligando al retrayente á más de lo que estaba obligado el comprador. (Idem. idem. idem.)

La fianza que asegura el precio en los plazos y forma convenida, equivale á la consignacion del mismo, cuando desde el momento no es exigible, puesto que por el espíritu y letra, así de la antigua como de la nueva legislacion, el retrayente queda subrogado en el comprador con las mismas obligaciones que éste contrajo. (Id. id. id.)

El art. 674 de la ley de Enjuiciamiento civil, al prescribir en su disposicion primera que las demandas de retracto se interpongan dentro de nueve dias, contados desde el otorgamiento de la escritura de venta, no prohíbe que puedan presentarse antes, siempre que, perfecta ésta, hubiese llegado á conocimiento del retrayente. (Rec. de cas. de 23 de Octubre de 1866.)

## RETRACTO DE COMUNEROS.

Las leyes de Partida y las Recopilaciones exigen para que proceda el retracto de comuneros, que el que lo haya de invocar posea en comun con otro la cosa que pretende reclamar. (Rec. de cas. de 18 de Junio de 1857.)

La mera falta, aún suponiéndola, de línea ó señales de division de dos propiedades, cuya cabida, situacion y linderos están determinados, no es título ó razon bastante para estimarlas poseidas de consuno por los respectivos dueños, ni de consiguiente para dar á éstos el derecho de retraerlas como comuneros. (Id. id. id.)

No procede el retracto de comuneros ni puede decirse que las fincas se poseen comunalmente cuando las propiedades están divididas con señales más ó menos ostensibles, pero conocidas de sus dueños, y bien determinada su situacion, cabida y pertenencia, estando limitada la mancomunidad al aprovechamiento de los pastos. (Rec. de cas. de 24 de Marzo de 1860.)

El retracto de comuneros es procedente, conforme á la ley 55, tit. V, Partida 5.ª, cuando dos ó más poseen una finca *comunalmente ó de so uno*. Esta circunstancia existe cuando no aparece division alguna que determine, ó indique por lo menos, la parte que á cada interesado corresponda, ni su cabida, situacion y linderos. (Rec. de cas. de 28 de Enero de 1865.)

Si bien con arreglo á la ley 55, tit. V, Part. 5.ª, para que proceda el retracto de comuneros es indispensable que la cosa que se intenta retraer esté po-

seida por dos ó más comunalmente de so uno, no puede decirse que se posea de dicho modo cuando está dividida con señales más ó menos ostensibles, pero conocidas de sus dueños, según jurisprudencia del Supremo Tribunal. (Rec. de cas. de 1.º de Abril de 1865.)

### RETRACTO GENTILICIO.

Las leyes vigentes sobre retracto gentilicio no pueden ampliarse en su aplicación más allá de lo que su letra y su espíritu determinan. (Rec. de cas. de 4 de Diciembre de 1856.)

La condición impuesta por la ley como indispensable para que tenga lugar el retracto gentilicio, de que los bienes en venta sean hereditarios, supone que deben haber pertenecido en pleno dominio y propiedad al ascendiente ó ascendientes hasta el tronco común del vendedor y el retrayente. (Idem, idem.)

No procede el retracto gentilicio cuando no concurre en la cosa que lo motiva la circunstancia de ser patrimonial, en cuyo caso falta el supuesto de la cuestión relativo á la mayor proximidad de parentesco ó mejor derecho entre los que pretenden retraer, y no pueden ser infringidas las leyes 1.ª y 8.ª, título XIII, lib. X de la Nov. Rec., que tratan de la preferencia en los retractos. (Rec. de cas. de 13 de Junio de 1860.)

Los oficios públicos no son objeto del retracto gentilicio. (Rec. de cas. de 15 de Febrero de 1861.)

Las leyes que establecieron este retracto no deben ampliarse, ni puede entenderse que se ampliaron por las posteriores de Toro al usar genérica-

mente la palabra *cosa* en materia de retractos (Idem idem, idem.)

La acción de retracto gentilicio no puede tener lugar en las leyes del Fuero de Vizcaya, sino que es propia y peculiar de las de Castilla. (Rec. de cas. de 2 de Marzo de 1861.)

El retracto gentilicio sólo tiene lugar respecto de los bienes heredados de patrimonio ó de abolengo, pero no respecto de los que son adquiridos por compra ú otro título. (Rec. de cas. de 5 de Junio de 1861.)

Las disposiciones de la ley 5.ª, tit. XIII, lib. X de la Nov. Rec., únicamente se refieren y son aplicables al retracto gentilicio. (Rec. de cas. de 12 de Marzo de 1862.)

Los afines, para el ejercicio y efectos del retracto gentilicio, son extraños á la familia, en el sentido de la ley. (Rec. de cas. de 13 de Nov. de 1862.)

No es doctrina admitida por la jurisprudencia de los Tribunales la de que el retracto gentilicio no tiene lugar cuando la finca vendida lo ha sido á un pariente, cumpliéndose de esta manera el objeto de la ley de que las fincas no salgan de la familia. (Rec. de cas. de 5 de Enero de 1864.)

Las disposiciones del libro sagrado *El Levítico* relativas al retracto gentilicio, no forman ni constituyen parte del derecho canónico vigente como supletorio del peculiar de Cataluña. (Rec. de cas. de 14 de Mayo de 1864.)

Si bien las leyes vigentes sobre el retracto gentilicio, como restrictivas del libre uso de la propiedad, no pueden ampliarse en su aplicación más allá de lo que su letra y su espíritu determinan, no por eso pueden dejar de tener cumplimiento en los casos que ellas establecen. (Rec. de cas. de 30 de Setiembre de 1864.)

Para que proceda el retracto gentilicio, segun el derecho comun, es necesario que la heredad ó finca sea de patrimonio ó abolengo del vendedor, y que el retrayente sea tambien de aquel patrimonio ó abolengo, segun prescriben las leyes 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, título XIII, lib. X de la Nov. Rec. (Rec. de cas. de 23 de Febrero de 1866.)

La doctrina consignada en la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de Mayo de 1859, está reducida á que cuando la rescision de una venta no es un acto voluntario, sino forzoso, no puede tener lugar la accion de retracto. (Rec. de cas. de 11 de Febrero de 1867.)

Realizada legalmente la venta de bienes raíces, nace desde el momento de otorgarse la escritura el derecho de retracto á favor de las personas á quienes las leyes lo conceden. Utilizado este derecho, dentro de los nueve dias de la ley, no puede perjudicar al retrayente la retroventa consignada en escritura de fecha posterior, porque ya en aquella fecha aquél estaba en el goce de su derecho, y toda innovacion de parte del comprador y del vendedor era atentatoria del derecho mismo; y aunque en la escritura de retroventa se consignase que el nuevo contrato estaba celebrado desde el acto mismo de la venta, esta manifestacion no podia perjudicar á un tercero, que ya habia adquirido y ejercitado el derecho de retracto. (Id. id. id.)

Segun doctrina admitida por la jurisprudencia, la ley de Enjuiciamiento civil ha modificado esencialmente las recopiladas en cuanto al señalamiento de dia desde el cual determinaban hubiera de empezar á correr y contarse, con distincion de casos, el término legal para el ejercicio de retracto. (Rec. de cas. de 14 de Mayo de 1867.)

El art. 674 de la ley de Enjuiciamiento determina que las demandas de retracto se interpongan en el Juzgado competente *dentro de nueve dias contados desde el otorgamiento de la escritura de venta*, sin hacer excepcion alguna respecto de la verificada en subasta pública judicial ó en otra forma. (Id. id. id.)

La demanda de retracto no puede entablarse sino contra el comprador de las fincas objeto de él; con el mismo debe sustanciarse el juicio, y á él sólo debe y puede referirse la sentencia de su parte dispositiva. (Rec. de cas. de 3 de Junio de 1867.)

Cuando la demanda de retracto se presenta por el marido de la retrayente, refiriéndose á ésta el parentesco con el vendedor y la cualidad de patrimoniales de las fincas objeto del retracto, la falta de expresion en la súplica de que todo se entendiese en este concepto y las cosas retraidas para su mujer, no es bastante para que se desestime la demanda, mucho más habiéndose explicado el concepto antes del fallo. (Id. id. id.)

El derecho de retraer la finca vendida el que reuna los requisitos legales para hacerlo, tiene su origen en el otorgamiento de la escritura de venta, sin que pueda inutilizarle el voluntario disenso del comprador y vendedor, ó sea el convenio de dejar sin efecto la venta sin causa que la legitime. (Idem, idem, idem.)

La ley 8.<sup>a</sup>, tít. XIII, lib. X de la Nov. Rec., sólo trata de la preferencia que debe darse al dueño del dominio útil cuando concurre para retraer á la vez un pariente por retracto gentilicio. (Rec. de cas. de 1.<sup>o</sup> de Junio de 1869.)

Segun la ley 1.<sup>a</sup>, tít. XIII, lib. X de la Nov. Recopilacion, los retractos deben intentarse dentro de

los nueve dias despues de hecha la venta. (Rec. de cas. de 31 de Diciembre de 1869.)

En el juicio de retracto sólo pueden ventilarse las cuestiones propias de él, es decir, sobre el título que alegue el retrayente, sobre si las cosas son capaces de retracto, y sobre si se han cumplido ó no los requisitos que exige la ley de Enjuiciamiento civil en su tít. XIII, parte 1.ª (Rec. de casacion de 1.º de Julio de 1870.)

A la Sala sentenciadora corresponde apreciar la prueba que se suministre acerca de si el precio que se consigna en una segunda escritura de venta de la cosa sobre que se intenta el retracto es malicioso y con ánimo de perjudicar al retrayente, á cuya apreciacion hay que atenderse si contra ella no se alega que al hacerla se haya cometido infraccion de ley ó doctrina legal. (Idem, idem, idem.)

Cuando no se trata de haberse rescindido la venta por causa legítima, sino de haberla ratificado elevando espontáneamente el precio y subsistiendo la enagenacion, no tiene aplicacion la doctrina de que no tiene lugar el retracto cuando la venta se rescinde, ó lo que es lo mismo, se modifican y aclaran las condiciones, en virtud de causa legítima, y que no es la espontánea voluntad de las partes; ni la de que desde el momento de otorgarse la escritura de venta de bienes raíces nace el derecho de retracto en favor de las personas á quienes las leyes lo conceden, sin que pueda inutilizarle el voluntario disenso del comprador y vendedor; pero que esto no se entiende cuando el convenio de modificar ó dejar sin efecto la venta no es un acto voluntario sino forzoso, motivado por causa legítima y nacido del vicio atribuido al contrato mismo, del cual pudiera surgir la accion del retracto. (Idem, idem, idem.)

No habiéndose contraído obligacion alguna por parte del retrayente, no tiene aplicacion la ley 1.ª, tít. I, lib. X de la Nov. Rec. (Id. id. id.)

Si bien se establece en las leyes 1.ª y 2.ª, tít. XIII, lib. X de la Nov. Rec., que «si dos ó más, quisieren la finca, si son de igual grado de parentesco, partanla entre sí,» es indispensable que ejerciten el derecho de retracto gentilicio ó de abolengo dentro del término y bajo las condiciones y circunstancias consignadas en dichas leyes, y en el art. 674 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento civil. (Recurso de cas. de 17 de Enero de 1867.)

Cuando el marido compra por sí, y no como representante de su mujer, no puede despues alegar contra un pariente el derecho de retraer que á la mujer correspondiera, puesto que se le considera como un comprador extraño á la familia. (Idem, idem, idem.)

Es doctrina legal reconocida por el Supremo Tribunal que la finca patrimonial reedificada en todo ó en parte conserva su cualidad de tal, y queda sujeta al retracto gentilicio; no infringiendo la sentencia que da lugar al retracto las leyes 1, 2 y 3, título 19, lib. 10 de la Nov. Rec., que sólo se limitan á consignar el derecho á retraer de los parientes bajo ciertas condiciones, sin excluir por eso la doctrina expuesta en caso de reedificacion total ó parcial de la finca. (Rec. de cas. de 23 de Diciembre de 1876.)

Son inaplicables al caso las reglas 12, 13 y 14 de Derecho, tít. 34, Partida 7, si en la sentencia no se trata de que los que contribuyeron á la reedificacion de la casa traspasasen ó no su derecho *por su palabra ó su hecho*, como si entre ellos hubiese mediado algun contrato libre, sino de que el retrayen-

te adquiriera la finca por sólo el ministerio de la ley, por concurrir los requisitos que exige. (*Id., idem, idem.*)

No infringe dicha sentencia el principio de que los retractos, como materia odiosa deben ser interpretados restrictivamente, porque esta regla exige, como todas, términos hábiles para su aplicación, que no existen cuando es indudable el derecho del retrayente según la doctrina establecida. (*Id., idem, idem.*)

Las leyes 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, tít. XIII, lib. X de la Novísima Rec. conceden siempre el derecho de retracto gentilicio á los parientes más próximos del vendedor de la finca patrimonial ó de abolengo en preferencia á los más remotos; y por ello procede también en su caso cuando es un pariente el comprador, según así lo tiene declarado este Supremo Tribunal. Consiguientemente debe estimarse la demanda de retracto, siendo el comprador pariente del vendedor ó más próximo el parentesco de éste con el retrayente. La ley 55, tít. V, Partida 5.<sup>a</sup>, se refiere al retracto de los comuneros, y ni aún por analogía puede tener aplicación al gentilicio, que se rige por lo recopilado. (Rec. de cas. de 29 de Octubre de 1880.)

## LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.

### TITULO XIX.

#### *De los retractos.*

Art. 1,618. Para que pueda darse curso á las demandas de retracto, se requiere:

1.<sup>o</sup> Que se interponga dentro de nueve días, contados desde el otorgamiento de la escritura de venta.

2.<sup>o</sup> Que se consigne el precio si es conocido, ó si no lo fuere, que se dé fianza de consignarlo luego que lo sea.

3.<sup>o</sup> Que se acompañe alguna justificación, aun cuando no sea cumplida, del título en que se funde el retracto.

4.<sup>o</sup> Que se contraiga, si el retracto es gentilicio, el compromiso de conservar la finca retraída á lo menos dos años, á no ser que alguna desgracia hiciera venir á menos fortuna al retrayente y lo obligare á la venta.

5.<sup>o</sup> Que se comprometa el comunero á no vender la participación del dominio que retraiga, durante cuatro años.

6.<sup>o</sup> Que se contraiga, si el retracto lo intenta el dueño del dominio directo ó el del útil, el compro-

miso de no separar ambos dominios durante seis años.

7.º Que se acompañe copia, en papel comun, de la demanda y de los documentos que se presenten.

Art. 1,619. El que intentare el retracto, si no reside en el pueblo donde se haya otorgado la escritura que dé causa á él, tendrá para deducir la demanda, además de los nueve dias, uno por cada 30 kilómetros que distare de su residencia dicho pueblo.

Art. 1,620. Si la venta se hubiere ocultado con malicia, el término de los nueve dias no empezará á correr hasta el siguiente al en que se acreditare que el retrayente ha tenido conocimiento de ella.

Para dicho efecto, se tendrá por maliciosa la ocultacion de la venta, cuando no se hubiere inscrito oportunamente en el Registro de la propiedad. En este caso se contará el término desde la presentacion de la escritura de venta en el Registro.

Art. 1,621. El juez habrá por presentada la demanda y por intentado el retracto, y mandará hacer el depósito de la cantidad consignada en el establecimiento público destinado al efecto, ó admitirá la fianza bajo su responsabilidad en los casos en que proceda, reservándose proveer sobre el curso de la demanda, presentada que sea la certificacion del acto de conciliacion.

Art. 1,622. Presentada que fuere por el retrayente certificacion del acto de conciliacion sin efecto, el juez dará traslado de la demanda al comprador, mandando emplazarlo, y entregarle las copias de ella y de los documentos, en la forma prevenida en el juicio ordinario de mayor cuantía.

Art. 1,623. Si compareciere el demandado den-

tro del término del emplazamiento, se le mandará que conteste la demanda dentro de nueve dias.

No compareciendo, se practicará lo prevenido en los art. 521 y 522.

Art. 1,624. En la contestacion manifestará el demandado si está conforme con los hechos en que la demanda se haya fundado, ó cuáles sean aquellos en que no lo estuviere.

Del escrito de contestacion se acompañará copia, la cual será entregada al demandante.

Art. 1,625. Habiendo absoluta conformidad en los hechos, sin más trámites llamará el juez las autos á la vista, con citacion de las partes para sentencia.

Será aplicable á este caso lo que se dispone en el art. 756.

Art. 1,626. Si no hubiere conformidad en los hechos, se recibirán los autos á prueba sobre aquellos en que no la hubiere, y se continuará el juicio, hasta dictar sentencia, por los trámites establecidos para los incidentes, observándose lo prevenido en los art. 753 al 758 inclusive.

Art. 1,627. La sentencia que recaiga será apelable en ambos efectos, y tambien se sustanciará la segunda instancia por los trámites establecidos para las apelaciones de los incidentes.

Art. 1,628. Luego que sea firme la sentencia que declare haber lugar al retracto, se tomará razon en el Registro de la propiedad del compromiso que se haya contraido en cualquiera de los casos 4.º, 5.º y 6.º comprendidos en el artículo 1,618, expidiéndose al efecto mandamiento por duplicado al registrador, cuyo funcionario devolverá uno de los ejemplares, con la nota de quedar cumplido, el cual se unirá á los autos.

Art. 1,629. El comprador que haya sido vendido, puede en cualquier tiempo librar al retrayente del gravámen expresado en los números 4.º, 5.º y 6.º del art. 1,618.

Art. 1,630. Cuando conviniere en ello el comprador vencido, ó pasados los plazos prevenidos en el art. 1,618, el juez librará otro mandamiento para que se cancele la anotacion hecha en el Registro de la propiedad del compromiso contraido por el retrayente.

La enajenacion que se hiciere antes del vencimiento de los respectivos plazos, sin la conformidad del comprador vencido, será nula, quedando tambien sin efecto el retracto, si dicho comprador lo solicitare.

## ÍNDICE.

	Págs.
Tratado de los retractos.—Artículo preliminar. . .	5

### PRIMERA PARTE.

Del retracto gentilicio. . . . .	7
Capítulo I. De las leyes que establecieron el derecho de retracto gentilicio, de la naturaleza de este derecho, y del cuidado con que las leyes han sabido preservarle de todo ataque. . . . .	8
§ I. De las leyes que establecieron el derecho de retracto gentilicio. . . . .	8
§ II. De la naturaleza del retracto gentilicio y de la obligacion de respetarlo. . . . .	11
Cap. II. De la naturaleza de la accion de retracto gentilicio. . . . .	16
Cap. III. De las cosas que están sujetas al retracto gentilicio. . . . .	23
Artículo I. Cuáles son las cosas que son, ó no, consideradas heredades para los efectos del retracto. . . . .	24
Art. II. Qué condicion han de tener las fincas para estar sujetas al retracto gentilicio. . . . .	36