

tal cantidad, con obligacion, además, de que me ha de copiar cierto manuscrito, cuando use del derecho de redimir, además del precio estipulado, deberá abonarle la cantidad á que se haya estimado el trabajo de copiar dicho escrito, porque esta carga que le impuse y que ha sido cumplida forma parte del precio.

421. El vendedor, al redimir la finca, debe tambien resarcir al comprador de todo lo que éste ha dado por vía de adehala á su mujer, hijos ó criados, dado caso que esta adehala haya sido estipulada por el contrato, porque se entiende forma parte del precio.

422. El vendedor que hace uso del derecho de redimir, debe igualmente resarcir al comprador de todos los gastos que se le hayan irrogado para la adquisicion de la finca, tales son los referentes al contrato de venta, las ganancias señoriales, y generalmente todos los habidos que tengan relacion con la adquisicion, porque, no debiéndose al vendedor el derecho de redimir por naturaleza del contrato, y siendo por esto llamado por varias costumbres, «gracia de redimir.» el comprador que otorga esta facultad al vendedor, para darle gusto, se da por supuesto que no conviene en ello, sino á condicion de que le dejará debidamente indemnizado.

423. Hasta se llega á sostener que se le debe reembolsar de las cosas debidas por razon de la adquisicion de la finca, («puta,» al señor por causa del laudemio) por más que se le hubiesen entregado, ó que se le hubiese exonerado de esta obligacion en virtud de algun privilegio, porque él es quien debe aprovecharse de la gracia que se ha querido dispensar, así como

del privilegio concedido, y no el vendedor que usa del derecho de redimir.

424. Por último, el vendedor debe abonar al comprador las mejoras necesarias que no sean de las de simple conservacion, porque estas últimas son cargas inherentes al disfrute de la cosa, y como tales quedan de cuenta del comprador.

425. En cuanto á las mejoras útiles y no necesarias, algunas costumbres que han tratado de este derecho han hecho á este respecto una distincion entre el caso en que el derecho de redimir se concede por un año y aquel en que se ha concedido por varios años. En el primer caso, no admiten el reembolso de estas mejoras, lo mismo que en caso de retracto, pero sí en el segundo; «Angoumois, 79; Poitou 371.» Esta distincion es justa y me parece que debería ser seguida por las demás costumbres que nada han dicho sobre el particular. De que un comprador se vea privado de mejorar la finca durante el corto tiempo de un año poco le puede perjudicar; pero le podría perjudicar mucho, y hasta seria una cosa contraria al interés público, el que no pudiera hacerlo durante largo tiempo. Es, pues, equitativo en este caso que el vendedor le abone el coste de las mejoras, que, aunque no necesarias, eran al ménos útiles y han enriquecido la finca; pero entiéndase que sólo debe abonar el aumento de valor que con tales mejoras ha adquirido la finca: cuando estas mejoras son de excesiva importancia, bastará alguna vez que el vendedor consienta al comprador el que se las lleve si, en efecto, pueden ser separadas. Respecto á las que son de

puro lujo, no puede el comprador exigir se le abonen, teniendo solo la facultad de llevárselas, caso que haya posibilidad de hacerlo (1).

426. Cuando se usa del derecho de redimir contra tercer detentor, el vendedor viene obligado á las mismas prestaciones que si redimiera la finca del mismo comprador. Por esto, si yo he vendido á Pedro mi finca con pacto de retro y que éste á su vez la haya vuelto á vender á un tercero por mayor precio, no estaré obligado á devolver á este tercero otro precio que aquel por el cual yo se la vendí á Pedro; pues éste no pudo, por un hecho propio, ó sea con revender la finca, hacer más onerosa la condicion de mi derecho de redimir: «Nemo ex alterius facto »pregravari debet.»

«Vice versa,» si este tercero ha comprado la finca por un precio menor que aquel por el cual yo se la he vendido á Pedro, no dejaré de estar obligado á entregarle todo el precio que recibí, porque se supone que Pedro, al volverle á vender la finca, le transfirió todos los derechos que sobre la misma tenia, y por consiguiente, el de reclamarme el completo del precio en caso de redencion.

427. Cuando, en virtud de la accion de retroventa, ha sido condenado el comprador á entregar la finca al vendedor, éste no puede obligarle á verificar la entrega, sin que ántes no le haya reembolsado del precio y demás gas-

(1) Gutierrez dice que á fin de cortar el abuso que podia cometer un comprador de mala fé, haciendo mejoras que el vendedor no puede satisfacer, convendrá determinar en la escritura la cantidad á que puedan ascender y el modo de satisfacerlas si fueran excesivas, ó prohibir que se hagan sin consentimiento del vendedor, bajo la pena de perderlas.

tos que sean legítimos y líquidos. Si el comprador se denegase á recibir el precio y demás, deberá hacerle la oferta judicialmente, haciéndoles declarar válidos mediante sentencia para proceder á la debida consignacion. Una vez que se haya modificado en forma al comprador la sentencia recaida y la consignacion que se ha llevado á efecto, podrá el vendedor obligar al comprador á que abandone la finca.

En cuanto á las mejoras y demás gastos legítimos que no se han liquidado, no hay necesidad á que el vendedor aguarde sea hecha la liquidacion para poderse reincorporar de la finca.

428. No hay tiempo prefijado durante el cual deba cumplir el vendedor con las prestaciones á que viene obligado. Siempre estará á tiempo hasta tanto que por sentencia haya sido declarado decaído por no haber cumplido con ellas; los gastos que debe son los ocasionados por las reclamaciones ó demandas que el comprador haya entablado contra él.

429. En nuestro Tratado del retracto que sirve de apéndice al presente, veremos si el comprador que se ha allanado á la demanda, ó que, en virtud de la misma, ha sido condenado á abandonar la finca, puede obligar al vendedor á usar del derecho de redencion.

§ 6.º *Del efecto de la redencion de la finca.*

430. El efecto de la retroventa, cuando el pacto de retro consta en el mismo contrato, es producir para lo futuro la anulacion de la venta. El vendedor que en cumplimiento de este

pacto entra de nuevo en la posesion de la finca que vendió, no puede decirse que propiamente la adquiere de nuevo; la retroventa, ántes que una nueva adquisicion, es una anulacion y cesacion de la venta.

431. De este principio dimanar varios corolarios; 1.º que por la retroventa no se debe nueva ganancia, puesto que no encierra una nueva enajenacion sino una cesacion de la primera; 2.º que el vendedor que ha entrado de nuevo en posesion de la finca en virtud del derecho de redencion, vuelve á ser propietario bajo el mismo título que lo era antes de venderla, de lo que se desprende, 3.º que esta finca de que ha vuelto á ser propietario recobra las mismas cualidades que tenia cuando la vendió.

4.º El vendedor que usa del derecho de redencion recobra la finca libre de toda hipoteca y otros derechos reales de que la gravó el comprador, porque no es que adquiera de él la finca, sino que recobra la condicion de propietario en virtud de la anulacion de la venta hecha y de la extincion del derecho del comprador; de lo que tenemos que todas las cargas impuestas por el comprador quedan igualmente anuladas, segun la regla «*soluti jure dantis, solvitur jus accipientis*:» el comprador que tan solo tenía un derecho anulable no ha podido transferir á otros un derecho que él mismo no tenia.

432. Hay que decidir todo lo contrario de lo que acabamos de establecer cuando el derecho de redimir ha sido concedido por convencion posterior al contrato de venta y «*ex intervallo*.» La retroventa, es en este caso, una verdadera

nueva venta que el comprador hace al vendedor en cumplimiento de una nueva convencion que no forma parte del primer contrato: el vendedor adquiere de nuevo la finca del comprador, que se la devuelve en virtud de esta nueva convencion, por cuyo motivo hay lugar á una nueva ganancia, adquiriéndola tambien gravada de las hipotecas y demás derechos reales que fueron impuestos por el comprador.

433. Domat, *lib. I, tit. 2, l. 12, núm. 8*, conviene en que, cuando la facultad de redimir ha sido otorgada despues del contrato, al vendedor que ejerce este derecho le toca responder de las hipotecas impuestas por el comprador despues del contrato; pero añade que ha de ser tan sólo de las que se impusieron ántes del acto por el que se concedió dicho derecho de redimir. Esta decision de Domat debe limitarse al caso en que el acto por el cual se hubiese concedido esta facultad, fuese un acto autorizado por notario publico, ó reconocido por el tribunal que conceda al vendedor una hipoteca sobre la finca en garantía del cumplimiento de la obligacion que el comprador ha contraido para con él por dicho acto. Sin esto, aun cuando el acto tuviese una techa justificada, ya porque se hubiese registrado, ya tambien porque hubiese fallecido alguna de las partes que lo firmaron, deberia el vendedor, áun despues del acto, responder de las hipotecas impuestas, porque no adquiriendo contra el comprador por este acto más que un crédito personal para hacerse devolver la finca, este comprador, que permanece siempre propietario de la finca hasta que el vendedor ejerce el derecho de redi-

mir que se le ha concedido, conserva siempre, en esta calidad de propietario, la facultad de enajenar y de hipotecar. Este acto no puede, pues, dar al vendedor más derecho del que le daría un acto por el que el comprador le hubiese revendido la finca, pues, tal acto no impediría al comprador poder enajenarla é hipotecarla á otros hasta verificarse la tradicion de la misma, como hemos visto, supra núm. 319 y 320.

§ 7.º *Cómo se extingue el derecho de redimir*

434. La convencion por la que se concede al vendedor la facultad de redimir, ó contiene un tiempo limitado, durante el cual debe hacer uso de la misma, ó no contiene ninguno.

En este último caso, el derecho de redimir se extinguirá por la prescripcion ordinaria de treinta años, por la que se extinguen todos los demás derechos cuando aquel á quien pertenecen no los hace valer dentro de dicho tiempo, dejando de correr el tiempo de esta prescripcion contra los menores de edad á quienes este derecho pertenece; véase nuestra introduccion al título 14 de la costumbre de Orleans, seccion segunda, sobre esta prescripcion.

435. Si por la convencion se ha señalado un tiempo, durante el cual debe ejercerse el derecho de redimir, el vendedor ó sus herederos deberán hacer uso de este derecho en el tiempo prefijado, sin que su menor edad suspenda el curso de la prescripcion, porque habiendo el comprador limitado un tiempo, durante el cual ha convenido en que el vendedor redima la fin-

ca, la menor edad de aquellos á quienes pertenece este derecho no debe cambiar la condicion del pacto, y obligar al comprador á más de lo que ha querido obligarse, ni por consiguiente obligarle á sufrir la redencion de la finca durante un tiempo más largo del convenido; sentencia de 1575, citada por Despeisses.

436. Se sigue de esto que el pacto de retro que no limita tiempo, se diferencia de aquel que dice que el vendedor tiene derecho á redimir la finca durante el tiempo de treinta años. Es verdad que en uno y otro caso el derecho de redimir prescribe por el tiempo de treinta años; pero en el primero, que es el que no señala tiempo, como que el tiempo de treinta años es el de la prescripcion puramente legal, no corre contra los menores á quienes pertenece el derecho de redimir, al paso que en el segundo caso, siendo este tiempo de treinta años, señalado por la misma convencion, la prescripcion que resulta del transcurso de este tiempo es una prescripcion convencional que corre contra los menores.

La jurisprudencia ha establecido una segunda diferencia entre la prescripcion legal y la prescripcion convencional: el derecho de redimir se extingue de pleno derecho por el cumplimiento del tiempo de la prescripcion legal cuando ésta no ha sido interrumpida, siendo lo establecido por la jurisprudencia que dicho derecho no queda extinguido por el cumplimiento del tiempo de la prescripcion convencional, y que para extinguirlo es necesario que, despues de cumplido este tiempo, el comprador sujeto al derecho de redimir obtenga

contra el vendedor ó sus sucesores una sentencia que les declare decaídos del mismo.

Esta jurisprudencia empezó á regir por una sentencia dictada «consultis classibus» por la Sala quinta de informacion en el mes de Marzo 1650, que nos cita Leprestre de entre las varias sentencias de esta Sala, haciendo tambien mencion de la misma Brodean, *l. 5. Cap. 12*. Ha sido confirmada por otras varias sentencias, en términos que todos los que han escrito sobre este punto tienen á esta jurisprudencia como constante: se funda en que estas ventas se hacen con harta frecuencia en circunstancias críticas para el vendedor, de las que el comprador se vale para comprar la cosa á vil precio, lo que convierte en favorable la causa del vendedor y desfavorable la del comprador. Segun esta jurisprudencia, aunque por el contrato se haya fijado y determinado el plazo durante el cual deberá hacerse uso del derecho de redimir, sin embargo, en tanto el vendedor no haya obtenido sentencia de nulidad, el vendedor conserva siempre el derecho de redimir hasta que se encuentre decaído del mismo por la prescripcion legal de treinta años.

438. Aunque diga Leprestre, segun dicha sentencia de 1650, que cita, que al vendedor contra quien se ha obtenido sentencia de caducidad por haber espirado el término señalado por el contrato, no puede considerársele decaído sino por la prescripcion de treinta años, á contar desde que espiró el plazo, me parece, sin embargo, que esta prescripcion debe correr desde el dia del contrato de venta en el que se estipuló esta facultad, y no tan solo desde el dia

que se cumplió el plazo, porque la prescripcion legal, cualquiera que sea el derecho de que se trate, corre desde el dia de la apertura de este derecho, y que pudo haberse ejercido, puesto que podia redimirse desde el tiempo del contrato, sin que se hubiese podido, desde aquel entonces, ponerle impedimento al vendedor; la prescripcion, pues, debe correr desde el dia del contrato. Cuando el derecho de redimir es ilimitado, no cabe duda que la prescripcion correrá desde el dia del contrato. Porque, ¿cómo se comprenderia que el que tiene únicamente un derecho de redimir por un tiempo dado, fuese, á este respecto, de mejor condicion ó más favorecido que el que se lo ha reservado perpetuo é ilimitado?

439. La prescripcion de treinta años que extingue el derecho de redimir del vendedor, contra quien no se ha obtenido sentencia de caducidad, siendo la prescripcion legal y ordinaria que la ley concede contra las acciones, no debe correr contra los menores, porque la ley solo la admite contra «los mayores de edad y no privilegiados. M. Vaslin, que nos ha comentado con mucha oportunidad la costumbre de Rochelle, participa de la opinion contraria: dice que la prescripcion de treinta años no es, en este caso, más que una prorogacion de la prescripcion convencional que la jurisprudencia concede al vendedor, contra quien no se ha obtenido sentencia; que es de la misma naturaleza que la prescripcion convencional, por cuyo motivo debe correr contra los menores, como corre contra ellos la prescripcion convencional. Pero ¿en qué se funda este pretendido principio? Una juris-

prudencia puede exigir muy bien el cumplimiento de una formalidad para dar efecto á una convencion, pero de ningun modo puede cambiar el tiempo en la misma señalado y prorogarlo: no puede ella aparentar que las partes se hayan ajustado en un tiempo diferente del expresado en la convencion. Mucho más natural es decir que los derechos y acciones que están sujetos á una prescripcion convencional, lo están igualmente á la prescripcion legal de treinta años que abraza generalmente todas las acciones personales sin ninguna clase de excepcion; que habiendo, por consiguiente, establecido la jurisprudencia que, en defecto de haber conseguido el comprador una sentencia de caducidad, no tiene efecto ninguno la prescripcion convencional, este derecho de redimir, que no ha sido extinguido por la prescripcion convencional, tampoco puede serlo por la prescripcion legal y ordinaria de treinta años.

440. Otra opinion sostiene dicho autor que no me parece mejor fundada que la primera. Pretende que esta jurisprudencia no ha de tener lugar sino contra el mismo vendedor, cuando él en persona ejerce el derecho de redimir por su propia cuenta, y que no tiene lugar contra un tercer cesionario de este derecho, quien, segun su opinion, no puede ejercitar la accion que le ha sido cedida inmediatamente despues de cumplido el tiempo señalado por el contrato, aunque el comprador no haya obtenido sentencia de caducidad. Se funda en que habiéndose establecido esta jurisprudencia contra la severidad de los principios y en favor del vendedor, á quien se presume que para atender á sus pro-

pias necesidades, se ha visto obligado á vender á vil precio, y por consiguiente por una razon personal del vendedor, solo deberia tener lugar en favor y en provecho del mismo vendedor, y no en provecho de su cesionario. No creo esta razon de bastante fuerza para abrazar su opinion, que por otra parte es poco autorizada. Aunque esta jurisprudencia haya sido establecida en gracia del vendedor, basta, sin embargo, que haya sido establecida para que sus beneficios alcancen al cesionario: basta que se haya establecido que el cumplimiento del tiempo de la convencion no era suficiente por sí solo sin una sentencia de caducidad para extinguir la accion de retroventa, aun despues de que ésta haya sido cedida á un tercero; porque esta accion, aunque cedida, reside siempre en la persona del vendedor, de la que el tercero, como cesionario, solo es «procurator in rem suam,» y quien debe, por consiguiente, gozar del mismo favor que merece la causa de aquel cuyos derechos ejerce. El vendedor tiene, al propio tiempo, un grande interés que su cesionario goce como él del derecho de poder redimir la finca despues de finido el tiempo señalado, en tanto no intervenga sentencia de caducidad, porque de lo contrario, se seguiria que el vendedor, quien á menudo carece de medios propios para ejercer el derecho de redencion, cumplido el tiempo señalado, no podria ya más ceder su derecho á un tercero. Vasslin se ha visto precisado á convenir que el vendedor no decaído puede ceder su derecho despues de haber espirado el plazo señalado, y el cesionario ejercerlo á su vez, pero pretende que no puede haberlo cuando la cesion le fué hecha

antes de cumplirse el plazo. No me parecen admisibles estas distinciones por no haberlas apoyado ninguna autoridad.

441. Según una sentencia de 27 de Marzo de 1669, citada por Soëfve, cent.º 4 cap. 36, no se halla comprendido en esta jurisprudencia el caso en que este derecho de redimir, una vez cumplido el plazo señalado por el contrato, se hubiese prorogado por cierto tiempo en virtud de una nueva convencion con una cláusula expresa en que se dijera que, esperado el tiempo de la próroga, el vendedor decaerá de su derecho sin necesidad de obtener contra él sentencia de caducidad: habiendo el vendedor entablado demanda despues de haber espirado el tiempo de próroga, se declaró por dicha sentencia no haber lugar á la misma.

442. Esta jurisprudencia, que exige una sentencia de caducidad, no ha sido seguida en el Poitou, como consecuencia del artículo 367 de su costumbre, que dice en términos formales que este retracto debe ejercerse cuando se concedió la gracia; y M. Vaslin, en su comentario sobre la costumbre de Rochelle, cita una sentencia del 18 Agosto 1747, que confirma á este respecto la costumbre de esta provincia.

443. El derecho de redimir se extingue tambien de todos los diferentes modos con que se extinguen todos los créditos; por la remision ó condonacion, por la novacion, por la confusion, por la pérdida de la cosa acaecida sin hecho ni culpa del deudor, y antes de que este esté en mora.

444. Se considerará que el vendedor ha condonado el derecho de redimir, siempre que haya

dado su consentimiento ó aquiescencia al contrato de venta que el comprador ha hecho á favor de un tercero de la finca, por cuyo contrato no viniera sujeta la finca á dicho derecho; Despeisses.

445. Se considerará tambien que el vendedor ha renunciado tácitamente á este derecho cuando despues de haber entablado demanda de redencion y consignado el precio, lo ha retirado; Despeisses.

#### SECCION IV

*De la cláusula de resolucion del contrato de venta, caso que el vendedor pueda, en un tiempo dado, vender la cosa con condicion más ventajosa.*

446. Antiguamente era costumbre entre los romanos estipular que si, luego de realizada la venta y dentro de un tiempo marcado, fuese dable al vendedor enajenar la finca con más ventaja, quedaria sin efecto el contrato de venta.

Llamábase á la venta hecha bajo esta cláusula «*additio in diem.*» (1).

Paul la describe en la *ley 1. D. de in diem add.* «*Ille fundus centum esto tibi emptus, nisi »si quis intra kalendas jamarias proximas meliorem conditionem fecerit.*»

Esta condicion, según la diferente intencion que abrigaban las partes contratantes, ó era una verdadera condicion que suspendia el con

(1) Concuerta con la ley 40, tít. 5, Part. 5.