

TITULO XIII.

DE LOS RETRACTOS.

Observaciones.

Nuestros lectores recordarán que en la introducción á nuestros *Comentarios* hicimos ya algunas indicaciones, sobre que la *Ley de enjuiciamiento* había resuelto algunas cuestiones de derecho civil, y al pasar en la actualidad la vista por los diferentes artículos comprendidos en el *título 13*, notarán que en la materia que recorreremos no ha sido tan rigorista en encerrarse dentro de los límites del procedimiento, como lo ha hecho en otras ocasiones, acaso con menor motivo.

Efectivamente, prescindiendo por ahora de la conveniencia ó inconveniencia de las varias disposiciones referentes á las condiciones del retracto, es lo cierto que la *Ley* ha descendido hasta determinar la estension de los derechos del retrayente, cosa que corresponde al derecho civil, y no á una *ley de procedimientos*. Prescribe el *art. 674*, por ejemplo, que tanto el retrayente gentilicio como el comunero hayan de comprometerse á conservar la finca retraída un cierto número de años, y por mas que esta circunstancia debiera espresarse, como la *Ley* la establece, en el escrito de demanda que se presentará para verificar la acción contraída por la misma, sin embargo, la sancion de esas condiciones precisas para poder retraer, no pertenece al orden de los procedimientos, sino á los derechos que asisten al pariente ó comunero para pedir la cosa enagenada, y convertirse en comprador en vez de aquel que había arreglado la venta con el vendedor.

Obsérvase tambien que el *art. 675* varia el plazo que el derecho civil había señalado para ejercitar el de retraer, concediendo un dia mas que los nueve señalados como término fatal

para presentarse á intentar el retracto, y el *art. 676* hace tambien una reforma sustancial en esta parte, supuesto que fuera de lo dispuesto por la *ley de Toro*, cuando menos determina, que el plazo de los nueve dias debe comenzar á correr, en los casos de malicia, desde el en que se acredite que el retrayente ha tenido conocimiento de la venta. Ambos extremos comprendidos en los *arts. 675* y *676*, corresponden al derecho civil, porque dan mas latitud al derecho de retraer, que el que las *leyes* le habían concedido; porque varia el plazo que la misma había prefijado. Repetimos, pues, que no nos proponemos en esta ocasion discurrir sobre la conveniencia ó inconveniencia de esas reformas; pero de cualquiera manera las consideramos impertinentes á este lugar. Si algo hubiéramos de decir para calificar al menos la comprendida en el *art. 676*, seria que la consideramos altamente inconveniente, porque será ocasional de infinitos pleitos; porque consiste en la prueba de un hecho de difícil demostracion; porque la justificacion de la malicia que ha intervenido en el contrato, y la ignorancia del comprador de la venta realizada, son cosas tan difíciles que apenas habrá negocio en el cual no pueda intentarse el retracto, fundándose en la ignorancia de la enagenacion, y la malicia del pariente ó comunero que la había contratado.

Introduce la *Ley de enjuiciamiento* otra novedad, consistente en atribuir la autoridad competente para admitir las demandas de retracto al juez del domicilio, que antes se habían conferido por el *Reglamento provisional* á los alcaldes, como actos que se consideraban en su origen puramente judiciales y de jurisdiccion voluntaria. Efectivamente, nosotros no hallamos inconveniente alguno en que se consignase que las solicitudes de retracto se formalizasen ante los alcaldes de los pueblos en que radicaren las fincas que se quieren retractar; porque indudablemente de ese modo se facilita el uso de ese derecho, sin perjuicio de los parientes ó comuneros que respectivamente debieran y pretendieran retraer. Verdad es que eso se pretende por la *Ley*, y que el solicitar el retracto de una finca vendida constituye una verdadera demanda que ha de servir de base al procedimiento contencioso, sino acude desde luego el pariente ó comunero vendedor á solicitar lo contrario. Pero eso no obsta para que el hecho

simple y material de pedir el retracto, pudiera practicarse ante los Jueces de paz, creados por la *Ley de enjuiciamiento*; porque cuando el pariente vendedor manifestase su voluntad de oponerse al retracto, tiempo sobrado tendria para llevar al juez de primera instancia la demanda para su continuacion en juicio contencioso.

Acaso podrian asi entablarse litigios ruinosos, ó perjudiciales, cuando menos, á los intereses comunes de ambos parientes ó comuneros; porque si desde luego se confiere traslado de la demanda al vendedor, probablemente formalizará su oposición y provocará un litigio innecesario, y no pocas veces infundado.

Acaso quiera considerarse que el juicio verbal que ha de celebrarse, segun el *art. 684*, luego que el demandado solicitase la demanda y las partes practicasen las pruebas que estimáren producentes, producirá el mismo efecto que nosotros esperamos de la solicitud presentada ante el Juez de paz. Pero esa solucion no satisface sus deseos; porque ese juicio es tardio; porque el juicio de retracto ha corrido ya los términos del procedimiento, y viene ya á celebrarse precisamente en la época en que se habia de pronunciar sentencia definitiva por los jueces de primera instancia. Remedio tardio y costoso que hubiera sido mas útil que le ejercitara en el origen del procedimiento, y antes de conferir traslado al vendedor. De esta manera podia conseguirse que los interesados se aviniesen, sin entrar en una contienda judicial que les tiene que ocasionar perjuicios, como tendremos ocasion de demostrar, y que la esperiencia acreditará con hechos mejor que nosotros con palabras.

En los *Comentarios* respectivos á cada uno de los artículos comprendidos en el *título 13*, tendremos ocasion de hacer algunas otras observaciones parciales que pudieran haberse tenido en cuenta al tiempo de redactar la *Ley de enjuiciamiento*, que tantos y tantos beneficios tiene que producir á los que tengan necesidad de acudir á los tribunales en demanda de justicia.

Art. 673. Es Juez competente para conocer de las demandas de retracto el del lugar en que esté situada la cosa que se pretenda retraer, ó el del domicilio del comprador á eleccion del demandante.

Limitase el artículo precedente á fijar la competencia para conocer de las demandas de retracto, y partiendo de la base sentada en el *art. 5.º* de que las acciones personales que procedan de contrato, y en que se haya prefijado el lugar de la competencia á voluntad del demandante en el del domicilio del comprador, ó en el del lugar de la cosa sita, supuesto que las acciones de retracto no pueden considerarse como mixtas de reales y personales, la *Ley* las equipara á estas, estableciendo que el pariente ó comunero que intente retraer, pueden ejercitar su acción, ó bien en el lugar del domicilio del comprador, á eleccion del demandante, ó bien donde la cosa se halle sita.

La disposicion precedente indica desde luego, que las acciones de retracto deben entenderse con el comprador de la heredad, y no con el vendedor, cosa por cierto que no se alcanza á esplicar facilmente; porque siendo preciso para la eficacia de estas acciones que procedan de contratos, ó cuasi contratos, de delitos ó cuasi delitos, y pasando á buscar alguna de esas causas en el comprador de la cosa enagenada, no encontramos que nazca de ninguna de esas fuentes su derecho. De modo que por ninguno de esos conceptos puede ser personal esta demanda. ¿Será por ventura, porque la accion de retracto nazca de que el comprador por algun hecho, pueda quedar responsable al otorgamiento de la escritura de entrega de la cosa comprada? A la verdad que la persona mas inmediatamente ligada con el retrayente es el pariente, que enagena lo que procede de abolengo ó es patrimonial, ó el comunero para vender lo que tiene en comunidad indivisible con otro. Asi es que, al parecer, la persona contra la que deberia dirigirse la demanda, es la que por cualquiera de esos conceptos se halla ligada con el retrayente.

Sin embargo, como que el contrato se halla ya consumado, desde que el retrayente ejercitara las acciones que la *Ley* le concede; como que el pariente ó comunero vendedores, no son ya los que poseen la finca que se intenta retraer, claro es que la demanda no puede proponerse contra estos, porque no son ellos los interesados para poder otorgar la escritura que debe hacerse por el demandante.

Asi, pues, con causa legitima ha dicho la *Ley* que sea competente el juez del domicilio del comprador, y habida considera-

cion á las cosas retraidas, y á la facilidad de que en el lugar donde la cosa se halle sita, se encuentren los comprobantes necesarios para fallar acerca de la demanda provocada, se reconoce tambien como fuero el lugar de la cosa sita.

ART. 674. Para que pueda darse curso á las demandas de retracto, se requiere:

1.º Que se interpongan en juzgado competente dentro de nueve dias contados desde el otorgamiento de la escritura de venta.

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

3.º Que se acompañe alguna justificacion, aun cuando no sea cumplida, del título en que se funde el retracto.

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

5.º Que se comprometa el comunero á no vender la participacion del dominio que retraiga, durante cuatro años.

6.º Que se contraiga, si el retracto lo intenta el dueño directo ó el útil, el compromiso de no separar ambos dominios durante seis años.

7.º Que se acompañe copia de la demanda en papel comun.

Comprende el artículo precedente la relacion numérica de los requisitos que han de acompañar á la demanda de retracto, para que se la dé curso; y atendiendo á su importancia, y á que aquella no quede invalidada por defectos en la forma, necesitamos ocuparnos detenidamente de cada uno de esos requisitos.

Que se interpongan en el juzgado competente. No era necesario que la Ley hubiere espresado que la demanda debe presentarse en el tribunal competente; pero ya que hace espresion de ese requisito, ¿será por ventura, porque considere que no cabe jurisdiccion en esta clase de asuntos? ¿Habrà exigido, como circunstancia indispensable para la validez del juicio, que se interponga la demanda en el juzgado competente? Parece que esa pregunta puede contestarse en sentido afirmativo; porque si el pár. 1.º del art. 674 se limitara á consignar la necesidad de que la demanda se interponga dentro del término de nueve dias, pudo haberse redactado en la forma siguiente: 1.º que se interponga dentro de nueve dias contados, etc. La prevencion de que

se interpongan en el juzgado competente, aparecerá inútil y ofensiva, si es que no se propone sino exigir como condicion precisa, que haya de ejercitarse ante el juez que sea hábil para conocer del retracto, segun el art. 673. Nosotros, sin embargo, no creemos que haya sido esa la intencion de la Ley; porque las reglas generales esplicadas y sentadas por la misma, no deben considerarse derogadas para un caso especial, sino cuando al tratar de este se determine asi espresamente, ó cuando alguna razon de importancia exija esa reforma aplicable á los casos particulares, lo cual por cierto no acontece en el de que se trata. Y por tanto, si aconteciese que el demandante presentase su demanda ante juez, que no fuera el que deba conocer por razon del domicilio ó de la cosa sita, toda vez que el demandado no alegase la excepcion de competencia, ó la declinatoria, se entenderá sometido á ese juez que continuará el juicio por todos sus trámites, siendo ejecutiva la sentencia que recayese á su tiempo.

Dentro de los nueve dias contados desde el otorgamiento de la escritura de venta. No necesitarán nuestros lectores que recordemos lo que las leyes Recops. 1.º, tit. 13, lib. 1.º, habian dispuesto sobre los términos para retraer; tampoco han menester que les recordemos, que el retracto gentilicio no fué una especie de privilegio que las leyes antiguas quisieron conceder á los parientes; su causa es mucho mas elevada, su razon fundamental no nace de una preocupacion, como ha querido decirse, sosteniendo esa especie de apego á las cosas de la familia, sino que el retracto se estableció en España para la proteccion de los matrimonios legítimos, á fin de conseguir por medio de ese beneficio la estincion de los clandestinos y uniones ilegales tan frecuentes en los tiempos de la edad media. Pero esas mismas leyes reconocieron la bondad y la importancia social de esa confesion, señalando el término fatal de nueve dias para interponer el retracto, contados desde el dia en que se celebrara el contrato de venta. Nuestros lectores recordarán tambien, que las leyes de Toro tuvieron que ocuparse de esta materia para fijar el término, dentro del cual debia comenzar á contarse ese plazo de nueve dias, en caso de que la venta se practicara por medio de subasta ó público remate. Tampoco les son desconocidas las gravísimas cuestiones que con este motivo se suscitaron, y las diversas opinio-

nes relativas á la determinación de la época, en que el contrato habia de entenderse celebrado; pero todas esas dudas cesaron desde el momento en que fué necesaria la escritura pública para el otorgamiento de la venta de bienes raíces. Pues bien, el artículo 674 ha determinado de una manera clara y esplicita, que el plazo de nueve dias comience á contarse desde el otorgamiento de la escritura de venta.

Que se consigne el precio si es conocido. Esta cláusula inserta en el núm. 2.º del art. 674, parece contraria á los preceptos de la Ley determinantes de las condiciones y requisitos del contrato de compra y venta. El precio tiene que ser siempre conocido, fijo y cierto, y por tanto, ó esa parte hace referencia á la disposición de la ley civil, ó la *de enjuiciamiento* ha querido significar una cosa distinta al determinar que el precio sea conocido. En efecto, puede este serlo ó en sí mismo, ó en su relacion con el retrayente; y por eso, sin contrariar la doctrina general del derecho, puede esplicarse la disposicion mas arriba trascrita. El conocimiento del precio de que habla la *Ley de enjuiciamiento*, es relativo al retrayente. Puede acontecer, que á pesar de que este haya llegado á saber que se ha realizado una venta y otorgado una escritura, no sepa las condiciones del contrato, ni el precio en que se enagenó; y por eso, como pudiera ser un inconveniente para ejercitar su derecho el ignorar la cantidad que debe consignar, proveyendo la Ley á esa eventualidad, determina que, cuando el precio sea conocido, se consigne indispensablemente; pero que si no lo fuera dé fianza de consignarlo luego que lo sepa.

Que se acompañe una justificacion, aunque no sea cumplida, del titulo en que se funde el retracto. ¿Será el que se funda en la escritura de venta hecha á tercera persona? ¿Será acaso el que acredite el derecho del demandante para salir á la venta, y pedir para sí la cosa enagenada á favor de un tercero? Ambas cosas pudieran considerarse comprendidas en este número del art. 674; porque cuando una persona cualquiera se presenta á solicitar el retracto de una cosa enagenada, en consecuencia de una venta de que se ha otorgado escritura pública, pudiera exigirse la presentacion de esos documentos ó la justificacion de ese contrato; porque sin que haya venta no puede haber retracto. Pero asimismo, podrá entenderse que se trata del documento que acredite

la causa en que se funda el retrayente para poder ejercitar esa accion, porque claro es que sino fuese pariente dentro del grado que la Ley designa, ó no poseyera en comunidad la cosa de que se trata, no podria presentarse á pedirla para sí cuando hubiese sido enagenada á favor de un tercero. Nosotros, sin embargo, entendemos que lo que al retrayente se exige para que sea admitida su demanda, es el titulo ó justificacion que acredite que es tal pariente del vendedor, ó que la cosa pertenece á los dos en comunidad.

El núm. 4.º del art. 674 consigna el requisito esencial de que el retrayente contraiga el compromiso de conservar la finca retrainda al menos por dos años, sino solicitase el retracto como pariente del vendedor, salvo la escepcion de reducirse á menor fortuna que le obligue á la venta de lo retraido. Las leyes habian exigido como requisito indispensable para practicar el derecho de retracto, que el pariente ó comunero probase que queria para sí la finca ó heredad, no para terceras personas, fundandose para esto en que aquel es un derecho que se concede, como condicion especial á la persona deudora del vendedor; y por tanto, no debia hacerse estensivo á una tercera que ningun interés tiene en la venta de que se trata, ni afeccion alguna la liga con el pariente vendedor de la finca que procede de sus padres ó abuelos. Pues bien, la Ley ha llevado mas adelante su exigencia en esta parte, y determina el plazo dentro del cual ha de retener la finca retraida, y ordena que sobre ello han de contraer un compromiso.

¿Y en qué términos ha de contraerse ese compromiso que dice el art. 674? ¿Y qué sancion penal se determina para el caso en que ese compromiso no se contraiga? ¿Será preciso que otorgue el retrayente una escritura por la que se obligue á conservar en su poder la finca por término de dos años? Ciertamente que las precauciones legales en asuntos de esta naturaleza, suelen convertirse en exigencias ridiculas; porque siendo imposible prevenir este riesgo, las leyes, obrando prudentemente, deben abstenerse de exigir tal compromiso para no verse burladas, y en la inaccion mas completa para corregir á los que con desprecio las transgresan. Mas el compromiso de que habla el art. 674, deberá ser la manifestacion de obligarse á retener la finca por dos años cuando menos, hecha en el escrito de demanda; no

creemos que sea necesario otorgar escritura pública con este objeto, sino que bastará que en la de compra á virtud del retracto se espese esa condicion. Pero como no vemos escrita sancion penal en el caso de faltarse á ese precepto; como la responsabilidad que se impone al retrayente figura entre las que adornan la demanda, fácil será prescindir de tal requisito, siempre que la malicia de un pariente ó comunero quiera practicar un derecho que la *Ley* le concede en favor de terceras personas.

El *núm.* 5.º del mismo *art.* 674 obliga al comunero á comprometerse á no vender la participacion del dominio que retraiga por espacio de cuatro años.

En este lugar repetimos lo dicho anteriormente. Ese compromiso se redactará en el escrito de demanda, y será tambien una de las condiciones especiales de la escritura de retracto; pero dejará de cumplirse tantas veces como acomode á los compradores, porque la *Ley* no consigna una pena para el caso de omision, y porque para los efectos de la misma es preciso que sea notoria la enagenacion á favor de esa tercera persona, que tal vez entrase en combinacion con el retrayente, cuando hizo la demanda con ese objeto.

El *núm.* 6.º obliga tambien al dueño directo ó útil de la heredad á comprometerse, que no separará ambos dominios durante seis años. Iguales observaciones que espusimos en el caso anterior, tendrán aplicacion en el presente.

Finalmente, prescribe la *Ley* para que sea admisible la demanda de retracto, que se acompañe copia en papel comun. No acertamos á comprender la razon de exigir este requisito, ó á lo menos para espesarle al tratar de la demanda en que se practique la accion de retracto. Porque eso mismo habia ya prescrito la *Seccion segunda, título 7, art.* 223, para las demandas ordinarias, y sin necesidad de espesarlo debiera entenderse comprendida esa disposicion en las de retracto; porque á pesar de que varíe el procedimiento en alguna de sus partes, en realidad ese juicio tiene los caracteres de ordinario, y la prueba de ello es, que se confiere traslado por los mismos términos que para este señala el *art.* 179.

Art. 675. *El que intentare el retracto, si no reside en el pueblo don-*

de se haya otorgado la escritura que dé causa á él, tendrá para deducir la demanda, ademas de los nueve dias, uno por cada diez leguas que distare de dicho pueblo el de su residencia.

Art. 676. *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 acreditaré que el retrayente ha tenido conocimiento de ella.*

Comprenden los *artículos preinsertos* los dos casos de la regla general sentada por las leyes civiles, y reproducida en el *número 1.º del art.* 675, determinante de que el término para interponer el retracto, sea de nueve dias contados desde el otorgamiento de la escritura. Ese término fatal segun aquellas, supuesto que corria hasta contra los menores, y que sin distincion comenzaba á contarse desde la fecha en que el contrato quedara perfecto, se extenderá segun el *art.* 675, á un dia mas por cada diez leguas que distase el pariente ó comunero que pretenda retraer, del pueblo en donde se haya otorgado la escritura de venta, que dá causa al ejercicio de la accion de retracto.

Nada queremos decir sobre este particular, mas que lo espuesto en las *Observaciones al título 13*, porque no queremos que nuestras palabras diesen ocasion á producir dificultades respecto á la pertinencia de esa declaracion, que deroga en parte el derecho civil.

Los autores prácticos disputaron en otro tiempo, sobre si la malicia del vendedor al realizar el contrato de venta debia dar ocasion á que el término para retraer comenzase á correr, desde que el pariente ó comunero tuviese noticia de la celebracion del contrato; pero no obstante que no opinaron en ese sentido, ni tampoco la práctica de los tribunales consentia semejante interpretacion, porque cuando tan dificiles eran las pruebas del hecho, y cuando el derecho correspondia al pariente mas bien por una concesion gratuita de la ley que por un principio de justicia, solo podrá calificarse de injusta la disposicion legal si protegiera directamente la malicia. La *Ley de enjuiciamiento*, sin embargo, ha declarado que si la venta se hubiese realizado maliciosamente, el término de nueve dias señalados para retraer no empieza á contarse hasta el dia siguiente al en que se acreditaré que el retrayente habia tenido conocimiento de la enagenacion de la

cosa patrimonial, de abolengo ó perteneciente á comunidad. Los jueces, en justa obediencia á esa disposicion legal, admitirán las demandas en que se proteste no haber transcurrido el término por esa causa especial de haber intervenido malicia, ó no haber tenido noticia de la venta el retrayente, hasta un dia que sea anterior al noveno en que la demanda se formalice: vemos, pues, que esa protesta será suficiente para admitir la demanda, porque si antes de practicarse hubiesen de acreditarse esos extremos, entonces el juicio comenzaria por donde debia concluir.

ART. 677. *El Juez habrá por presentada la demanda, 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 fondo; presentada que sea la certificación del acto de conciliacion.*

En la antigua jurisprudencia, luego que el pariente ó comunero presentaba el escrito solicitando el retracto de cosas raíces, el juez decretaba que se hiciese saber al comprador, que admitiéndose el precio y otorgase la escritura de venta, ó dentro de tercero dia alegara las razones que tuviese para no hacerlo. Cuando, en efecto, el comprador creía que no se hallaban en el caso de deferir al retracto solicitado, esponia por escrito las razones que le asistian para no asentir á la pretension, y comenzado de esta manera el pleito, continuaba hasta dictar sentencia definitiva. Pero luego que los juicios de conciliacion se hicieron necesarios, como requisito previo para demandar, no era ya posible seguir ese orden de trámites que la práctica habia establecido; y por esa causa se prescribió que el retrayente formalizara el depósito y prestase la fianza en los casos que correspondia mandando luego que se hiciera saber al comprador manifestase si queria ó no otorgar la escritura de venta solicitada por el retrayente; y en caso de no hacerlo, que el demandante acreditase haber intentado el juicio de conciliacion, hecho lo cual se conferia traslado. De manera que la diligencia de depósito y afianzamiento se constituia en los preliminares del juicio civil ordinario que despues se sustanciaba.

El art. 677 dispone en cierto modo y confirma esa práctica.

Pero como seria espuesto que el juicio quedase ilusorio, de no obligar al comprador nuevo á consignar tal depósito de la cantidad que sea el precio de la venta, y de la fianza en los casos que lo exija, por eso ordena el artículo citado, que luego que se presente ante el juez la demanda adornada de todos los requisitos de que hace mérito el art. 674, debe mandar que se haga el depósito de la cantidad, precio de la compra, y que se preste fianza que cubra su responsabilidad en los casos que proceda, reservándose proveer para despues que acredite haber intentado el acto de avenencia.

Todas estas disposiciones se comprenden perfectamente, y la Ley no podia menos de exigir las para evitar la nulidad de los juicios; pero si bien nos conformamos desde luego con esta teoria, no creemos que merezca tambien la calificacion de útil y conveniente la parte preceptiva, de que la consignacion se haga en establecimiento público destinado al efecto; porque es sin duda inconveniente, bajo todos puntos de vista, obligar al retrayente á que lleve el precio que ha de ser depositado á las capitales de las provincias, si es que en ellas existe establecimiento público destinado á realizar los depósitos en los casos judiciales. La caja de depósitos, designada al efecto, no tiene tal número de sucursales, que en todas las cabezas de partido pueda depositarse una cantidad cualquiera; de modo que tratándose de cosas de escaso valor, será perjudicial hasta no mas obligar á que el depósito se realice en establecimiento público destinado al intento por la Ley.

ART. 678. *Presentada por el retrayente certificación del acto de conciliacion sin efecto, el Juez dará traslado de la demanda al comprador, emplazándolo y entregándosele la copia de ella en la forma prevenida en el juicio ordinario.*

ART. 679. *El demandado, dentro de los términos marcados para el juicio ordinario, y con sujecion á las penas para él establecidas, contestará la demanda acompañando copia de la contestacion en papel simple.*

Esta copia será entregada al demandante.

ART. 680. *En la contestacion manifestará el demandado si está conforme con los hechos en que la demanda se haya fundado, ó cuáles son los en que no lo estuviere.*

ART. 681. *Habiendo absoluta conformidad en los hechos, el Juez citará á los interesados ó sus representantes á juicio verbal, y despues de oírlos pronunciará sin dilacion la sentencia.*

ART. 682. *Si no hubiere conformidad en los hechos, se recibirán los autos á prueba sobre aquellos en que no la hubiere por el menor término posible, segun las circunstancias, y se practicará la que las partes propongan, con sujecion á las reglas establecidas para el juicio ordinario.*

ART. 683. *Concluido el término que se otorgare y sus prórogas, se pondrán las pruebas de manifiesto á las partes por tres dias.*

ART. 684. *Pasado este término convocará el Juez á las partes á juicio verbal; las oírá ó á sus legítimos representantes ó defensores, y al dia siguiente dictará sentencia.*

ART. 685. *La sentencia es apelable en ambos efectos.*

Los artículos preinsertos establecen el sistema de proceder en el juicio especial llamado de retracto, que en la realidad es una especie de juicio misto de escrito y verbal; porque si por una parte ordena la Ley que se oiga á los interesados ó á sus representantes, lo que de palabra quieran esponer en las varias comparecencias que respectivamente ordenan los arts. 671 y 684, por otra tienen que esponer por escrito las razones en que funden sus acciones ó escepciones, y las pruebas que se remitieran tambien en la misma forma á virtud de lo prevenido en el artículo 682. Vamos, pues, á hacernos cargo de esa tramitacion mista, para esponer con claridad y precision lo que en nuestro concepto dispone la Ley de enjuiciamiento.

Pero antes de hacerlo quisiéramos dejar consignado un principio, una doctrina que sirviera de base para todos los procedimientos sucesivos, si es que acertamos á comprender el espíritu de la Ley. Luego de presentada la demanda, de practicado el depósito, y que el retrayente presenta la certificacion del acto de conciliacion, el juez confiere traslado al comprador, mandando que se le cite y emplace en los términos que se halla prevenido para el juicio ordinario. Y nosotros preguntaremos: ¿esa regla es tan absoluta, que deba tener aplicacion á los juicios de retracto, cualquiera que sea la cuantía de la cosa vendida? ¿Se habrá de conferir traslado de la demanda para el juicio ordinario, si el valor no escede de 600 rs. ó no pasa de 3000? Si esta pregunta se contesta afirmativamente, vendremos á tocar un in-

conveniente de suma gravedad; vendremos á reconocer que en la realidad la accion que se utiliza, varia la forma de proceder sin atender á la cantidad litigiosa; vendremos á reconocer en fin que el juicio de retracto será muchas veces perjudicial á los interesados; porque lejos de procurar la terminacion pronta de la cuestion provocada en juicio, alarga el procedimiento.

Si, por el contrario, la pregunta anterior se contesta en sentido negativo, no podemos comprender la esplicacion de las palabras usadas por la Ley. En la forma prevenida en el juicio ordinario, dice, que se ha de citar para que comparezca á entregar los autos; y el art. 679 ordena que el demandado conteste dentro del término señalado para el juicio ordinario; de manera, que esplicando esas palabras en su verdadero sentido legal, los juicios provocados con ocasion de retracto, sea cualquiera la cuantía de la cosa objeto de la venta, siempre han de sustanciarse por la tramitacion establecida para toda clase de juicios. En esta situacion comprometida y difícil, en la que de una parte figuran las palabras testuales de la Ley, y de la otra lo que la razon, la justicia y la conveniencia reconocida (por la misma aconsejan, nosotros no nos atreveremos á decir á los que se dedican á la carrera del foro, que olvidando el precepto escrito, y ateniéndose á lo mas útil y provechoso, á lo que la misma Ley ha proclamado como benéfico á los intereses de las partes, procedan en los juicios de retracto por el sistema establecido para sustanciar los juicios verbales ó de menor cuantía, segun la cosa litigiosa que sea objeto de unos y otros.

Y al consignar esta opinion, contraria á las teorías que profesamos, no desconocemos la disposicion del art. 1133, que como regla general y absoluta determina que la contestacion entre las partes, que no sea sobre cosa de valor de 3,000 rs., se decida en juicio de menor cuantía; y tampoco olvidamos lo que dispone el art. 1162, cuando ordena que la cuestion entre las partes, cuyo interés no esceda de 600 rs., se determine en juicio verbal. Porque esas, como todas las reglas absolutas é indeterminadas, quedan sujetas á las variaciones especiales, que en cualquiera de sus partes haya creido conveniente consignar; y como que los arts. 678 y 679 al fijar ciertos trámites para la sustanciacion del juicio de retracto, declaran que los jueces se atem-