

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 días.*

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 día 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 creído 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-

peren á lo prevenido para los juicios ordinarios, y los verbales y de menor cuantía, deberemos creer que ha querido exceptuar de aquellas reglas la demanda de retracto, cualquiera que sea la cuantía de las cosas litigiosas. Supuesto, pues, que se ha de seguir la forma del juicio ordinario, el demandado contestará dentro del término de los nueve días siguientes al de su presentación en el juzgado, espresando en el escrito de contestación, si está ó no conforme con los hechos en que se haya fundado la demanda, y si reconociese la exactitud de algunos de ellos, y no de los demás, lo espresará de esta manera. A la contestación de la demanda se acompañará copia literal en papel blanco, la cual se entregará al demandante.

Dada la contestación, distingue la *Ley* entre el caso de que haya conformidad absoluta en la relación de los hechos entre el demandante y demandado, y el en que no la hubiere, no obstante que esten de acuerdo ambos interesados en parte de los hechos referidos. En el primer caso se separa la *Ley* de las reglas de sustanciación establecidas para el juicio ordinario, prescribiendo que cuando exista conformidad entre las partes, mande el juez citar á los interesados, ó sus representantes á juicio verbal, para que comparezcan á esponer lo que estimen conveniente; y que efectuado este acto, pronuncie sentencia sin dilación; es decir, dentro del día siguiente á la celebración de aquel juicio.

Aceptamos desde luego como útil y beneficiosa esa disposición de la *Ley*; porque cuando los interesados están conformes en la relación de los hechos, el derecho aparece claro y terminante, é indudablemente se ocuparía el tiempo en nuevos trámites ociosos ocasionando mayores gastos, supuesto que los jueces, con conocimiento de los hechos, pueden dictar sentencia para determinar si há ó no lugar al retracto.

Pero ya que la *Ley* ha descendido del juicio escrito al verbal por causa tan justa y atendible, debiera haber determinado dentro de que plazo han de citar los jueces á las partes para la celebración de ese juicio; porque de otra manera, ó bien podrían precipitarla, de tal modo que no sea fácil la citación de ambos interesados para que comparezcan á la presencia judicial, ó tal vez dilatarla, si quieren proteger las acciones de unos y otros. Supuesto que la *Ley* ha guardado ese silencio, nosotros diremos que

deben los jueces atemperar lo dispuesto en los *arts.* 1167, 1168, 1169 y 1170, á las acciones que hagan referencia al juicio verbal en el *art.* 681.

Quando no resulte conformidad, decretará el juez que los autos se reciban á prueba sobre todos los hechos en que no la hubiere. De modo, que si bien la discordia parcial no impide el recibimiento de los autos á prueba, ni la sustanciación que es consiguiente, sin embargo, lo limita de una manera conveniente.

Dentro del menor término posible. En esta parte ya se ha separado la *Ley* de lo establecido para los juicios ordinarios, supuesto que deja á la libertad de los jueces la designación del término de prueba, no tan solo en cuanto al primer plazo que han de señalar, como acontece en toda clase de juicios, sino en el término legal máximo que puede concederse; porque si su intención hubiera sido que los jueces prefijaran el término que tuvieran por conveniente, pero prorogable hasta el máximo que la misma *Ley* señala, en ese caso lo hubiera espresado así, para que las partes pudiesen demandar la prórroga de este plazo hasta el último término ordinario.

Y se practicará la que las partes propongan con sujeción á las reglas establecidas para los juicios ordinarios. Creemos escusado repetir lo que antes se ha dicho acerca de las formas y trámites, que deben guardarse para la práctica de las pruebas en el juicio ordinario; porque no obstante la irregularidad de los juicios de retracto, en cuanto á la publicidad de las pruebas, en cuanto al juramento y demás condiciones que deben concurrir en esos casos, para que no adolezcan de vicio de nulidad, debe estarse absolutamente á lo dispuesto en el *título 7* de la *Ley de enjuiciamiento en su primera Parte*, á cuyos *Comentarios* remitimos á nuestros lectores.

Pero lo dicho anteriormente no excluye la prórroga del término, cuando el juez lo estime conveniente; porque si las partes la solicitaren, esponiendo las causas fundadas y las circunstancias que los jueces no pueden tener presente para señalar el plazo, con arreglo á la facultad que les confiere el *art.* 682, podrán prorogarlo atendidas estas por el número de días que crean necesarios para practicar las pruebas.

Concluido el término de prueba, se pondrán los autos de ma-

nifiesto á las partes en la escribanía por término de tres dias; y transcurrido este, acordará el juez, á instancia de alguna de las partes, la celebracion de un nuevo juicio verbal con citacion de las mismas, para que por sí ó por medio de representantes ó defensores espongan lo que estimen conveniente. Los términos en que se halla concebido el *art.* 684 prueban evidentemente, que al juicio verbal que tiene que celebrarse despues de practicadas las pruebas, pueden concurrir no solo las partes ó sus procuradores, sino tambien abogados; de modo que en ese caso debe ser permitida la alegacion, porque á no ser asi no se concibiera la autorizacion para que asistan letrados.

La sentencia es apelable en ambos efectos. Este precepto breve, pero absoluto y terminante, nos obliga á preguntar ¿qué sentencia es la que puede apelarse en el juicio de retracto? ¿Será acaso la que se dicte cuando á virtud de conformidad de las partes cita el juez á juicio verbal, y falla definitivamente de acuerdo con lo dispuesto en el *art.* 681, ó será tan solo la sentencia que pronuncie, despues de haber oido las pruebas de las partes en el juicio verbal, que prescribe el *art.* 684? Los términos absolutos en que se halla comprendido el *art.* 685, podrian esplicarse en sentido favorable á la apelacion de ambas sentencias, y sin mas que sujetarse al testo de la *Ley* podria admitirse esa doctrina. Pero nosotros creemos, que atendiendo á la colocacion de ese precepto legal por una parte, y por otra á las condiciones precedentes á los dos fallos, debe entenderse que es únicamente apelable el que se dicte despues de haber celebrado el juicio verbal de que trata el *art.* 684; porque solo en este caso cabe la discordia de las partes, en razon de que el juez ha tenido que fallar sobre la base de las pruebas dadas por los litigantes, que no convinieron en la exactitud de los hechos referidos en la demanda. Por el contrario, la sentencia de que hace mérito el *art.* 684, parte del supuesto de la conformidad de los interesados en los hechos ocasionales del retracto; y por tanto, la autorizacion de la alzada contra una providencia que se funda en la confesion de las partes, en el reconocimiento claro y esplicito de un derecho, no debe ser apelable; porque no se comprende con facilidad que pueda resultar agravio.

ART. 686. *Interpuesta la apelacion, se remitirán los autos á la Audiencia en la forma prevenida para el juicio ordinario.*

ART. 687. *En estas apelaciones no se espresarán agravios por escrito, entregándose solo los autos para instruccion.*

En todo lo demas se acomodarán á las reglas establecidas para las segundas instancias.

Supuesto que los *artículos preinsertos* determinan el modo de efectuarse la audiencia de las partes en segunda instancia, ninguna esplicacion procede en este lugar, sopena de repetir lo que sobre esta materia hemos dicho en otras ocasiones, y lo que esplanaremos mas adelante al tratar de las apelaciones. Nos limitaremos por tanto á consignar, que la disposicion prescriptiva de que los autos se entreguen á las partes para instruirse y no para alegar los agravios por escrito, no excluye la presentacion de los interrogatorios cuando sea admisible la prueba en segunda instancia.

ART. 688. *Consentida ó ejecutoriada la sentencia en que se declare haber lugar al retracto, se tomará en la Contaduría de hipotecas razon del compromiso que se haya contraido en cualquiera de los casos comprendidos en el *art.* 674. Se librará al efecto el oportuno mandamiento, exigiendo al Contador que conteste quedar cumplido.*

ART. 689. *El comprador que haya sido vencido, puede en cualquier tiempo librar al retrayente de este gravámen.*

ART. 690. *Cuando convinieren el comprador en ello, ó pasados los plazos prevenidos en el *art.* 674, librará el Juez otro mandamiento para que se cancele la toma de razon.*

La enagenacion que se hiciera antes del vencimiento de los respectivos plazos, sin la conformidad del comprador, será nula.

Recordarán nuestros lectores, que al proponer el retracto debe el demandado comprometerse á no enagenar dentro de cierto número de años, segun la causa que dé ocasion al ejercicio en aquel derecho. Pero como este compromiso depende del éxito de la demanda intentada, la *Ley* ha reservado para la última parte del *título 13* determinar que, luego que cause ejecutoria la sentencia en que se declare haber lugar al retracto, se tiene que tomar razon en la contaduría de hipotecas del compromiso con-

traido en los casos de que hace mérito el *art. 674*; y que al efecto el juez debe mandar espedir el oportuno mandamiento dirigido al contador, el cual contestará que queda cumplido, uniéndose esta diligencia á los autos para los efectos convenientes.

Pero como esa obligacion de no enagenar tiene por objeto satisfacer al comprador, de que no se intenta el retracto de mala fé, ni con el único fin de privarle de la cosa comprada, cuando quiera que aquel se persuada de que el retrayente usa de su derecho por aficion á la cosa vendida, puede librarle del gravámen de la no enagenacion, y autorizar la libertad de la venta. Por eso prescribe la *Ley*, que en cualquiera tiempo puede el comprador librar al retrayente de la traba impuesta de no poder vender dentro de un número de años, segun la causa ocasional del retracto.

En este caso, como en el de que haya transcurrido el término del compromiso, el retrayente puede solicitar del juez que libre otro mandamiento al contador de hipotecas, para que se cancele la toma de razon, y quede la finca en libertad de ser enagenada. Todas estas precauciones hubieran sido inútiles, si la responsabilidad del retrayente quedase limitada á la dificultad de enagenar por no encontrar comprador; porque entonces la *Ley* quedaria burlada, y el compromiso seria inútil y oficioso.

Pero la *Ley de enjuiciamiento*, queriendo que sea una verdad ese compromiso, y poner de esta manera una traba al ejercicio malicioso del derecho de retraer, declara en el *art. 690*, que la enagenacion que se hiciere antes de que el comprador alce el gravámen al retrayente, ó que trascurren los plazos respectivos, quedará nula y de ningun valor ni efecto.

TITULO XIV.

DE LOS INTERDICTOS.

Observaciones.

La materia de los *interdictos* es una de las mas difíciles de las que se ocupa el derecho civil, y no lo es menos en el orden de los procedimientos, ya se atiende á su origen, ya á las condiciones especiales de esa clase de acciones. Esas poderosas causas nos obligaran en este lugar á dar algunas esplicaciones para hacer mas comprensible una materia tan árdua.

Pero nuestros lectores recordarán que en el *tomo 1.º*, *pág. 12* y *siguientes* espusimos ya lo que creimos necesario para formar una idea del origen de los *interdictos*, y las vicisitudes por las que han pasado hasta nuestros dias. Sin embargo, como en aquel lugar solo tratamos de ellos por incidencia y con relacion al fuero competente, no estará por demas que al presente ampliemos las esplicaciones dadas, al tratar ya de ellos como materia exclusiva del *título 14* de la *Ley de enjuiciamiento*.

La locucion del *art. 691*, usada con el objeto de espresar el fin para que pueden intentarse los *interdictos*, nos hace ver que en adelante solo podrán proponerse con ocasion de posesion, ya para adquirirla, ya para recobrarla, ya para retenerla; asi como tambien para impedir la construccion de una nueva obra, ó para evitar que una vieja cause daño. Asi, pues, hoy los *interdictos*, si se han de numerar por el objeto que segun la *Ley* puede ser causa de su ejercicio, deberá sentarse como doctrina corriente que son tres posesorios, y dos referentes á obras para impedir los daños que de ellas puedan ocasionarse.

Recordando lo que la historia de la jurisprudencia romana nos enseña, y principalmente lo que dice Justiniano al tratar de esta materia, es digno de notar que el número de los *interdictos* que la ley ha reconocido es tan escaso que, ó esa ley