

Lo mismo se practicará con las mensualidades que vayan venciendo.

Nada tenemos que oponer sobre este artículo en que se consignan las declaraciones que indispensablemente exigen las precedentes disposiciones, y que se amolda por completo á su equivalente en la Ley anterior.

Art. 1617. Cualquiera que sea la sentencia firme que recaiga en estos juicios, no producirá excepcion de cosa juzgada. Siempre quedará á salvo el derecho de las partes para promover el juicio plenario de alimentos definitivos, ventilando en él, por los trámites del declarativo que corresponda, tanto el derecho de percibirlos, como la obligacion de darlos y su cuantía, sin perjuicio de seguir abonando mientras tanto la suma señalada provisionalmente.

Este artículo que indispensablemente tenia que consignarse, pues la naturaleza de sumario del juicio y el carácter de provisionales de los alimentos concedidos imperiosamente lo reclamaban, no mereceria de nosotros ningun comentario, si no fuese para consignar, que si por sentencia obtenida en juicio ordinario se altera la cuota de alimentos, esta alteracion no ha de tener fuerza retrospectiva, es decir, sin restitucion de lo consumido, segun ha declarado el Tribunal Supremo en 20 de Noviembre de 1869, doctrina que consideramos ajustada en un todo á los verdaderos principios de justicia.

Tambien consideramos oportunas en este momento otras dos sentencias del mismo Tribunal, una de la misma fecha que la anterior, declarando que infringe este artículo la sentencia que estima la devolucion de la diferencia, entre la cantidad señalada provisionalmente y la definitiva, y otras de 31 de Diciembre de 1875, declarando que los alimentos provisionales se seguirán abonando sin perjuicio de lo que en juicio ordinario se resuelva, siempre que este juicio se ventile en la misma persona obligada, pero no cuando se trata de personas que alegan mejores títulos á la herencia del alimentista.

Con esto entendemos haber consignado lo indispensable para el fiel conocimiento del sentido general del título que comentamos, y de los defectos y problemas que la grave materia que en él se contiene, pueden más fácilmente presentarse en la práctica.

## TITULO XIX.

### De los retractos.

Suele definirse este juicio, diciendo que es el derecho que compete á ciertas personas para quedarse por el tanto de la venta con la casa vendida á otro.

Su origen es verdaderamente antiquísimo, pues lo encontramos establecido en las primitivas disposiciones legales de nuestro derecho foral.

Si pretendemos encontrar ántes que el desarrollo histórico el fundamento verdaderamente filosófico, hallamos desde luego que su justificacion en este género de consideraciones, más bien descansa en principios emanados de la equidad y la tradicion que no eternas consideraciones de justicia y de vanas doctrinas jurídicas.

En efecto, cualquiera que sea el alcance y sentido que se pueda conceder á el derecho de retracto, es por todos conceptos evidente que esta facultad es una limitacion indudable de la soberanía del derecho de propiedad; limitacion que no entra en la categoría de aquellas restricciones que se imponen con fuerza invencible como consecuencia y collarario indispensable de la forma con que han de devolverse en la realidad de la vida todos los derechos por más respetable que sea el origen de donde pueda derivarse. Por esta razon si en las presentes páginas fuéramos única y exclusivamente á exponer un juicio crítico del título que comentamos, juicio en el cual solo atendiésemos á los eternos principios del derecho y á conservar en su completa integridad la naturaleza absoluta en su origen del derecho de propiedad, seguramente que en semejante caso no dudariamos de manifestar con entera franqueza nuestro criterio completamente contrario á los retractos.

Pero como no creemos que es posible en toda ocasion moverse con este desconocimiento tan completo de lo que las necesidades de la vida social aconsejan con lo que igualmente piden razones fundadas en la equidad y que imperiosamente se hacen sentir por una tradicion antigua y respetable; como la justicia y perfeccion de las relaciones jurídicas de los pueblos ántes descansan en ver cumplidamente garantidas las necesidades del momento en que se pretende realizar la reforma, que no en el establecimiento inesperado y radical de instituciones y

preceptos no siempre fiel y exactamente comprendidos y practicados; entendemos que nuestro papel en el presente momento debe quedar reducido á reconocer el oportuno criterio del legislador estableciendo todos los requisitos y medios necesarios, á fin de que el derecho de retractos tan conocido y arraigado en las costumbres y en las instituciones de nuestro pueblo, tenga á su disposicion los medios y los recursos necesarios para que no pueda convertir de manera alguna en letra muerta y sin eficacia evidente las relaciones jurídicas de nuestras costumbres.

En tales razones fundados nuestro criterio, parécenos que el retracto responda á un sano y noble origen; origen que si en verdad solo era producto del concepto un tanto limitado y mezquino que del derecho en todas sus manifestaciones tuvieron los pueblos antiguos, hoy en medio de la amplitud que han logrado conquistar, aquel concepto puede servir de poderoso elemento, á fin de lograr que las relaciones familiares encuentren un poderoso recurso para que se conserven verdaderamente unidas, no solo por razones de sentimiento y cariño, sino tambien por lazos de conveniencia y utilidad que de un modo tan poderoso y eficaz contribuyen á conservar vivo y eterno los sentimientos más dignos y respetables del corazon humano.

Es evidente que la propiedad de una finca cuando toma un cierto carácter de vinculacion, cuando acompaña á las vicisitudes de la existencia de una familia, de tal modo llega á identificarse con los sentimientos y con los recuerdos de cada uno de los individuos de la misma que es punto ménos que imposible que aquella propiedad se vea pasar á dominio de un extraño sin que el corazon experimente una verdadera amargura.

Nada de particular tiene, pues, que el legislador atendiendo como siempre debe hacerlo á tan noble y legítima aspiracion, haya establecido desde los tiempos más remotos una institucion que venia á dejar perfectamente garantido y sancionado este recto sentimiento; por esto procurando por una parte que el derecho de propiedad no dejara de conservarse en su mayor pureza y no queriendo por otra que desapareciera radicalmente el retracto, las leyes modernas han venido limitando las clases que de este derecho se reconocieron en los tiempos antiguos, conservando únicamente el gentilicio que es el que real y verdaderamente responde y se identifica de un modo perfecto con la natura-

leza de la institucion que examinamos y con los motivos que en nuestro criterio la justifican cumplidamente.

Tambien subsiste el comunero que aunque ya no es tan defendible como el anterior, indudablemente es digno de conservarse, pues descansa en respetables consideraciones de equidad, perjudicando por otra parte en muy poco la libertad de las relaciones jurídicas y el derecho de todo propietario en el uso y aplicacion que pueda dar á los usos que le pertenezca en virtud de títulos de irrecusable legitimidad.

Si pretendiéramos en este momento reseñar aunque fuera de un modo muy ligero las principales disposiciones que sobre el retracto se han dictado en el derecho patrio, seria indispensable dar á esta introduccion una extension extraordinaria que de manera alguna puede justificar el sentido general que deben ofrecer nuestras palabras.

Unicamente, pues, diremos que de esta materia han tratado y con gran minuciosidad y esmero como ya anteriormente hemos consignado varios fueros provinciales; tambien existió en el antiguo derecho Romano si bien fué derogado por el emperador Valentiniano por apartarse del concepto que del derecho de propiedad tuvo aquel pueblo.

En épocas posteriores encontramos que de él se ocupa el tít. 1º, ley 2ª del lib. 4º del fuero Viejo varias de las leyes de Toro, con especialidad la 71 y 72, la 55, tít. 5º, la Partida 1ª y 7ª, tít. 13 de la Nueva Recopilacion, y finalmente la 8ª y 9ª, tít. 13 de la Novísima; tales son los antecedentes históricos que nuestros lectores pueden consultar si pretenden conocer en sus más insignificantes detalles toda la gestacion histórica de esta materia.

Anteriormente hemos dicho que el retracto se subdividia en diferentes clases, reconociéndose principalmente tres que eran: el consignado por la ley, por la costumbre, y por el pacto convenido.

De estos únicamente ha subsistido el legal, el cual á su vez se subdivide en gentilicio, comunero y de superficie, habiéndose combatido el primero de éstos en más de una ocasion y entre otras en las Córtes de 1841 en que se pidió de un modo terminante la derogacion.

Generalmente se define el retracto gentilicio diciendo que es que corresponde á los parientes dentro del cuarto grado para retraer los bienes raíces procedentes de los abuelos; el comunero, el de los condueños para retraer la parte de cosa comun que haya vendido el otro co-

propietario; y de superficie el del dueño del dominio directo para quedarse por el tanto con el dominio útil.

Tal es el estado en que esta materia se encuentra en el momento en que el legislador ha redactado el título de que en estas cuartillas comentamos.

Consignada queda nuestra opinion sobre el juicio que nos merece y al comentar cada uno de los artículos tendremos ocasion de ocuparnos de algunas consideraciones que más comunmente son tratadas por los comentaristas y autores de derecho; pero que por el carácter un tanto concreto y limitado nos parece que no tienen lugar á propósito en esta introduccion.

Se separa no obstante, de semejante naturaleza una cuestion gravísima que es imposible que resolvamos de plano y radicalmente en estas páginas, y que por desgracia suele ofrecerse con gran frecuencia en la aplicacion de muchas leyes á causa de aquella falta de unidad de nuestra legislacion civil tan imperiosamente reclamada lo mismo por la ciencia que por las necesidades más imperiosas de las costumbres; esta cuestion queda reducida á preguntar si se pueden considerar en vigor los fueros de Aragon, Navarra y Vizcaya para la determinacion del procedimiento de retracto radicalmente diferente y en todos conceptos con los principios generadores y sustanciales del título que de esto se ocupa en la ley de Enjuiciamiento que estamos examinando.

Si las disposiciones de esta Ley de verdadero carácter procesal se hallan en oposicion con estos fueros, donde se encuentran establecidos los principios más fundamentales del derecho de estas provincias con todas sus costumbres y todos sus antecedentes, ¿cómo se puede resolver tal conflicto y semejante contradiccion? Lo hemos dicho anteriormente y lo repetimos en este momento; no nos reconocemos con fuerza ni autoridad bastante para poder dar con entera franqueza una solucion radical á esta pregunta. A los Tribunales de Justicia en su alta é imparcial sabiduría y en presencia de las condiciones con que se ofrezca cada caso les corresponde resolver el conflicto, si como es probable este se presenta en la aplicacion de este título en las provincias referidas. Nosotros únicamente consignaremos que sin ser partidarios de fallos radicales y que por su sentido y alcance puedan perturbar la armonía de las relaciones jurídicas, entendemos que siendo aspiracion legítimamente sentida la de llegar con la mayor premura posible y por todos los medios legales á el establecimiento de una verdadera y sólida union legis-

lativa, entendemos que se debe procurar que estas oposiciones queden resueltas en sentido de conservar en vigor y ejercicio la ley general de nuestro pueblo, á fin de que casi yendo en desuso por no aplicacion las disposiciones forales, pierden aquellos su importancia de dia en dia; repetimos que este es únicamente como sentido general sin pretender de manera alguna que nuestras palabras puedan envolver un carácter absoluto que nunca deben presentar las sentencias de los Tribunales, en las cuales ha de brillar ante todo la prudencia y el mayor esmero posible para no lastimar ni infringir derechos legítimamente ostendidos y disposiciones en vigor de una manera positiva é indudable.

Las pequeñas modificaciones que el actual título de retracto establece en comparacion con su equivalente con la ley anterior, nos dispensa de reseñar los fundamentos más esenciales de estas variaciones, concretándonos á determinarlas en el estudio de cada uno de sus artículos, en cuyo trabajo vamos á entrar inmediatamente.

Art. 1618. Para que pueda darse curso á las demandas de retracto, se requiere:

- 1.º Que se interponga dentro de los nueve días, 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 ménos dos años, á no ser que alguna desgracia hiciera venir á ménos 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, del dominio directo ó el del útil, del compromiso de no separar ambos dominios durante seis años.
- 6.º Que se acompañe copia en papel comun, de la demanda y de los documentos que se presenten.

Este artículo que es indudablemente el más importante de todo el título establece detalladamente todos cuantos requisitos son necesarios para la demanda en juicio de retracto; idéntico á su equivalente de la Ley anterior, no encontramos otra modificacion sino la de exigir copia en papel comun no solo de la demanda sino tambien de los documen-

tos que la acompañen; motivo ha sido de pleitos y encontrados criterios la interpretación que debía darse á el precepto de que la demanda se interponga dentro de los nueve días; suponiendo uno que estos días habian de empezar á contarse desde aquel en que se realizó la venta y otros desde el día en que se firmó la escritura; el legislador en el caso primero de este artículo lo consigna este último terminantemente conformándose de esta manera con repetidas sentencias del Tribunal Supremo en que así lo declara, entre otras podremos citar las de (9 de Abril de 1874; 29 de Abril de 1875; 5 de Marzo de 1877.) Esta doctrina la consideramos ajustada en un todo á los principios de justicia y á la naturaleza de este título; pues no es posible consignar otra cosa en atención á que el contrato ó promesa de venta podría ser de tal manera oculto que no tuviera de él conocimiento alguno la persona que pidiese en justicia interponer la demanda; y al propio tiempo no es tampoco posible que un contrato seriamente pactado quede mucho tiempo bajo la posibilidad de ser reto, pues ni esto es conforme con lo que la Justicia imperiosamente reclama ni podría producir otro resultado que el de dificultar de un modo perjudicial la libre contratación, contra cuyo mal debe tener especial cuidado el legislador en la determinación de las condiciones de este juicio.

También merece nuestro aplauso la condición segunda exigida en este mismo artículo que como la anterior está enteramente de acuerdo con la doctrina sustentada por el Tribunal Supremo en sentencia de 9 de Abril de 1874.

La condición 4ª, que consideramos perfectamente ajustada á la verdadera naturaleza del retracto, no puede ménos de ser fácilmente infringida, pues desde luego se comprende que las palabras un tanto vagas con que el legislador determina el caso en que la venta puede efectuarse ántes del plazo de dos años puede ser motivo de infinitas interpretaciones que en último término pudiera hacer inútil el deseo claramente manifestado en el texto legal.

En nuestro juicio la interpretación verdadera no puede ser otra que la de evitar que un propietario se vea impedido de realizar una venta con la persona que mejor le parezca á causa de presentarse quien tenga derecho al retracto, y que despues de realizado éste, aquel que alegó las consideraciones morales en que se funda el retracto gentilicio no las tenga para nada en cuenta, y fundándolo en razones más ó ménos res-

petables, y hasta en su capricho ó conveniencia, se desprenda inmediatamente de la finca sin atender para nada al título por cuya virtud es dueño de aquella propiedad, inspirado en tal criterio, y á fin de evitar semejante abuso, siempre que esto sea posible, hemos llamado la atención sobre este epigrafe que tan poderosamente puede contribuir á que el presente título sea fielmente aplicado y comprendido.

En el caso 5º de este artículo debemos indicar que habiendo sido motivo de litigio la duda de si cabia ó no retracto cuando los derechos de cada uno de los propietarios se encuentran perfectamente deslindados y determinados, el Tribunal Supremo en sentencia de 24 de Marzo de 1860, resuelve afirmativamente esta duda por considerar que cuando existe una distinción tan evidente, no hay motivo que explique el retracto, pues las relaciones de los dueños entre sí, no presentan naturaleza peculiar, ni sus derechos peligros ni perjuicios de ningun género.

Finalmente, ántes de terminar los comentarios del presente artículo cumpíenos consignar dos sentencias muy importantes del Tribunal Supremo en esta materia, una de 4 de Diciembre de 1856 en la que se declara que los bienes contra los cuales se pida retracto gentilicio han de haber pertenecido en pleno dominio á los ascendientes del que hace esta demanda hasta el tronco común con el que pretende efectuar la venta; y otra de 1º de Julio del 72 en la que se establece que no puede ser objeto de retracto los bienes adquiridos en virtud de permuta, lo cual es una justificación y cumplimiento de la doctrina anteriormente consignada.

Con esto nos parece haber llamado la atención sobre las más importantes cuestiones que puede producir en la práctica el artículo 1º del presente título de retractos.

Art. 1619. 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 días, uno por cada 30 kilómetros que distare de su residencia dicho pueblo.

Nada tenemos que oponer á este artículo, colorario indispensable del anterior y que no ha sufrido otra modificación con su equivalente en la ley antigua que el sustituir 30 kilómetros por cada día á las diez leguas

que en aquella se establecía conforme á lo que imperiosamente reclamaban las condiciones de comunicacion de nuestros dias.

Art. 1620. Si la venta se hubiera ocultado con malicia, el término de los nueve dias no empezará á correr hasta el siguiente al en que se acredite que el retrayente ha tenido conocimiento de ella.

Para dicho objeto 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.

Encontramos en este artículo una modificacion de mucha importancia y de verdadera oportunidad; en la Ley antigua sólo existía el primero de los dos párrafos de que se compone el presente artículo y fácilmente se comprende lo difícil que habia de ser la aplicacion de semejante caso y lo muy dado á interpretaciones viciosas fundadas en una manifiesta mala fe; si el plazo de la presentacion de la demanda empieza á contarse desde el dia siguiente en que el retrayente tuviera conocimiento de la venta ¿no sería sencillísimo el que una persona de mala fe supusiera que no habia tenido conocimiento de la venta muchos dias despues de que esto hubiera sucedido? por otra parte, cuando se podría considerar que el propietario habia obrado con malicia en sus propósitos de venta. Todas estas dificultades han sido completamente vencidas por el párrafo segundo del presente artículo en el cual aprovechándose el legislador con oportunidad y acierto de las inmensas ventajas que en las relaciones y contratos ha reportado la Ley hipotecaria determina por una parte cuándo y en qué casos se puede considerar que el propietario ha obrado con deseo evidente de ocultacion y desde cuándo tambien empezará á contarse el plazo legal de presentar la demanda. Tal vez se diga por alguien que teniendo perspicacia y verdadera mala fe el propietario podrá consignar que pase el plazo legal sin que se presente la demanda de retracto, pero en nuestro juicio, éstos ya serian verdaderos escrúpulos que no es posible prever, pues contra la mala fe de una persona, el legislador despues de poner á disposicion de aquel que puede ser víctima de semejante mala fe, todos cuantos medios sean posibles para su defensa, debe dejar al cuidado y prevision de éste el que tome todo género de precauciones á fin de no ser sorprendido en el goce de sus legítimos derechos. Consideramos, pues, acertada la refor-

ma y suficiente para evitar el peligro y los males que del artículo equivalente en la Ley anterior se desprendian.

Art. 1621. 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.

Este artículo no tiene modificacion alguna con su equivalente en la Ley anterior y nada encontramos que pueda decirse de su sentido y redaccion.

Art. 1622. 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.

Este artículo no tiene otra modificacion con su equivalente en la anterior Ley que la de añadirse en el presente al juicio ordinario, la circunstancia de ser de mayor cuantía, modificacion acertada y que coloca á este juicio en las verdaderas condiciones que por su naturaleza le corresponde.

Art. 1623. Si compareciere el demandado dentro del término del emplazamiento, se le mandará que conteste la demanda dentro de nueve dias.

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

Este artículo lo consideramos más perfecto que el equivalente en la anterior Ley, pues se encuentra en éste perfectamente previsto el caso en que el demandado no acudiese, cosa que no sucedía en la Ley antigua y lo que procede ejecutar en semejante ocasion. El término de emplazamiento á que hace referencia este artículo es el de nueve dias; en cuanto á los artículos 521 y 522 á que se enumeran lo que sigue:

“Art. 521. “Trascurrido el término señalado á una parte para cualquier traslado, actuacion ó diligencia sin haberlo efectuado, y en su caso la prórroga que se hubiese otorgado, á instancia de la contraria se dará á los autos el curso que corresponda. Se administra, sin embargo, el

escrito que proceda y producirá los efectos legales si se presentare dentro del día en que se notifique aquella providencia. No será admitido despues y teniendo por firme dicha providencia seguirá adelante la sustanciacion de los autos segun su estado."

"Art. 522. "En el caso de haberse entregado á las partes algun documento, si no fuere devuelto dentro del término correspondiente se empleará el procedimiento establecido para la recogida de autos en el art. 308:" éste á su vez determina que: "Trascurridos los términos prorogables ó la próroga otorgada en tiempo hábil se practicará lo que previene el art. 521. Si los autos están en poder de alguna de las partes, luego que apremie la contraria se mandará á aquella que los devuelva dentro de veinticuatro horas bajo la multa de 10 á 25 pesetas por cada día que deje trascurrir sin devolverlos. Esta multa se exigirá personalmente del procurador cuando intervenga, á no ser que justifique su inculpabilidad. Si trascurren tres días sin devolverse los autos procederá el actuatio á recogerlos de quien los tenga bajo su responsabilidad y sin necesidad de nueva providencia, y en el caso de que no le sean entregados en el acto del requerimiento dará cuenta al Juez ó Tribunal para que disponga se proceda á lo que haya lugar por la ocultacion del proceso."

Art. 1624. 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.

En este artículo se establece que de la copia se dará parte al demandante, lo cual seguramente puede favorecer la mayor brevedad del juicio y contribuir á esclarecer la exactitud de lo litigado, requisitos ambos indispensables en la determinacion de todo procedimiento. Esta disposicion no existia en la antigua Ley cuyo artículo equivalente era en todo lo demas completamente idéntico.

Art. 1625. Habiendo absoluta conformidad en los hechos, sin más trámites llamará el Juez los autos á la vista, con citacion de las partes para sentencia.

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

Dentro de los dos días siguientes al de la citacion el Juez señalará

á la posible brevedad dias para la vista. En este acto oirá á los defensores de las partes si se presentaren. Este artículo si no es igual en su redaccion lo es en su espíritu y tendencia á su equivalente en la Ley anterior.

Art. 1626. 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 artículos 753 al 758 inclusive.

No hay entre artículo y su equivalente en la Ley anterior ninguna diferencia que merezca ser citada; en cuanto á los artículos á que se hace referencia se dispone en ellos lo siguiente:

753. El término de prueba en los incidentes no podrá bajar de diez días ni exceder de veinte.

Este término será comun para proponer y ejecutar la prueba, observándose en los demas las disposiciones del juicio ordinario que á ella se refiere.

774. Solo podrá otorgarse el término extraordinario de prueba en los incidentes que se sustancien en pieza separada y en los del número 2º del art. 745.

775. Trascurrido el término de prueba, sin necesidad que lo soliciten los interesados, mandará el Juez que se unan á los autos las pruebas practicadas y se traigan á la vista para sentencia con citacion de las partes.

756. Tanto en el caso del artículo anterior como en el del 751, si cualquiera de las partes lo pidiere dentro de los días siguientes al de la citacion, el Juez señalará, á la posible brevedad, día para la vista.

En este acto oirá á los defensores de las partes si se presentaren.

757. En el caso del artículo anterior se pondrán las pruebas de manifiesto á las partes en las Escribanías para instruccion, por el término que medie desde el señalamiento á la vista.

758. Verificada ésta ó trascurridos los dos días siguientes al de la citacion sin haberla solicitado, el Juez dictará sentencia dentro del quinto día.

Esta sentencia será apelable en ambos efectos.

Art. 1627. La sentencia que recaiga será apelable en am-

bos efectos, y tambien se sustanciará la segunda instancia por los trámites establecidos para las apelaciones de los incidentes.

Este artículo es nuevo en la Ley que comentamos, modificación que nos parece oportuna, pues una vez entablada la demanda y por consiguiente reconocida en principio la posibilidad del retracto, no es este derecho de aquellos que imperiosamente reclaman un período tan breve que no permita se pueda disfrutar de todas las ventajas y garantías de acierto que siempre lleva consigo la confirmación de una sentencia ó su derogación por los Tribunales superiores.

Art. 1628. Luego que sea firme la sentencia que declare haber lugar al retracto, se tomará razón en el Registro de la propiedad del compromiso que se haya contraído en cualquiera de los casos 4.º, 5.º y 6.º comprendidos en el artículo 1618, 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.

Este artículo ha sufrido una pequeña reforma en comparación con su equivalente, que sin alterar su naturaleza sustancial le hace más comprensivo y determinando que la anotación se haga en el Registro de la propiedad.

Art. 1629. El comprador que haya sido vencido, puede en cualquier tiempo librar al retrayente del gravámen expresado en los números 4.º, 5.º y 6.º del art. 1618.

Este artículo es enteramente igual á su equivalente en la Ley anterior, y estamos conformes, pues las cláusulas á que aquí se hace referencia, no pueden ménos de ser derogadas por voluntad del propietario, pues el encontrarse establecida es un verdadero favor y derecho que naturalmente puede ser voluntariamente renunciado.

Art. 1630. Cuando conviniere en ello el comprador vencido, ó pasados los plazos prevenidos en el art. 1618, el Juez librará otro mandamiento para que se cancele la anotación hecha en el Registro de la propiedad, del compromiso contraído por el retrayente.

La enajenación que se hiciere ántes del vencimiento de los respectivos plazos sin la conformidad del comprador ven-

cido, será nula, quedando tambien sin efecto el retracto, si dicho comprador lo solicitare.

Este artículo no tiene otra modificación que la de establecer que es nulo el retracto, lo que no se consignaba en el artículo equivalente de la Ley anterior.

En la presente han desaparecido ciertos artículos referentes á la recusación de sentencias que oportunamente no se hallan comprendidas en este título, pues que la unidad con que las materias deben desenvolverse no lo permitian. Fuera de esto, ya vemos que las diferencias son bien pequeñas, por lo que nos parece lo dicho bastante para comprensión y resolución de las dudas que en la práctica pudieran ofrecerse.

## TITULO XX.

### De los interdictos.

Esta institución tiene su origen en la legislación romana. Allí, en Roma, segun nos enseñan Keller y otros autores, los interdictos que eran una especie de edictos que daba el Magistrado respecto de dos particulares, (*inter duos dictum vel edictum*), á instancia de uno de ellos, para proibir ó prohibir alguna cosa, formaron parte de la llamada *extraordinaria cognitio*, constituyendo uno de los modos de proceder y resolver los negocios dentro de aquel procedimiento extraordinario, que no se verificaba *cum iuribus* y en que el Magistrado terminaba las diferencias ó evitaba las luchas entre las partes por medio de decretos ó interdictos que se llevaban á ejecución por vías directas y rápidas, y que en muchos casos tenían garantido su cumplimiento por medio de la sanción penal correspondiente para las partes que no les prestasen la obediencia debida.

Estos interdictos ó edictos venían á ser para aquel á cuyo favor se habían expedido el origen de un derecho verdadero que daba lugar á una acción, de donde resulta, á juicio de algunos, la etimología de los interdictos de providencias interinas, *interim dicta*; y segun se ve por la enumeración que de ellos hace el Digesto y conforme exponen los autores, eran de varias clases. Unos tenían por objeto proteger las co-