

CAPITULO CUARTO.

De los retractos ó tanteos de las ventas.

1. ¿Qué es retracto?
2. Razon porque nuestras leyes admiten los retractos.
3. El retracto es de dos especies, *gentilicio y social*.
¿A quienes competen el uno y el otro?
4. El gentilicio no solo toca á los hijos legítimos del vendedor, sino tambien á los naturales.
5. No menos corresponde este derecho á los desheredados, aunque lo hayan sido legítimamente.
6. A los clérigos y demas eclesiásticos compete activa y pasivamente el derecho de tanteo.
7. El retracto gentilicio es personal, y asi no se trasfiere á los herederos extraños.
8. En la venta de una finca patrimonial en favor de un extraño, tienen derecho al tanteo los parientes del vendedor hasta el cuarto grado *inclusive*.
9. Igual derecho tienen en las ventas á censo reservativo perpetuo ó al quitar; pero no en los censos consignativos.
10. El pariente mas cercano del vendedor es preferido en el retracto al mas remoto, y en igualdad de grado pueden tantear la finca por mitad.
11. ¿En que términos há lugar el retracto gentilicio en las ventas hechas judicialmente?
12. El plazo de nueve dias para usar de este derecho es diverso del que se concede al deudor para retraer los bienes que se le subastan.
13. En caso de no tantear la finca el próximo pariente lo puede hacer el inmediato dentro del término indicado.
14. Las fincas dadas en pago de deudas son susceptibles de tanteo, del propio modo que las vendidas.
15. En la venta de muchas fincas tasadas en un solo y único precio, no há lugar al tanteo si no las comprende á todas.
16. Lo mismo sucede cuando se dan en pago varias fincas por un débito solo.
17. Tambien puede el consanguíneo tantear las fincas patrimoniales, que se venden al fiado dando caucion de pagarlas al tiempo oportuno. En la retroventa es preferido el primer vendedor al pariente.
18. En los bienes que no preceden de sucesion no tiene lugar el retracto gentilicio.
19. En la venta de fincas patrimoniales que se contratan junto con otras que no lo sean en un solo precio, se

- admite el tanteo gentilicio respecto de las primeras.
20. Si el comprador de fincas patrimoniales y otras las ofrece todas al pariente, tiene que tantear unas y otras; mas no puede obligar este al primero á cederle mas que las gentilicias.
 21. Pasados los nueve dias sin que nadie se presente al tanteo, la finca vendida queda libre de este gravamen para siempre con respecto á los que hasta alli tenían derecho al retracto.
 22. El término de los nueve dias compete á la totalidad de los parientes, no á cada uno de por sí. Se empiezan á contar desde la celebracion de la venta, si es simple; y si es condicional desde que se cumple la condicion.
 23. Este término es perentorio, y corre hasta para los pupilos y ausentes.
 24. Resumen de las circunstancias requeridas para el retracto gentilicio.
 25. Los frutos pendientes en la finca son del tanteador, aunque dentro de los nueve dias los hubiese recogido el comprador.
 26. En el derecho de usufructo no cabe retracto.
 27. El retracto social ó de comunidad corresponde al socio en la finca dentro del mismo término, con tal que no esté dividida la parte de cada uno.
 28. Varios casos en que tiene lugar el retracto dicho.
 29. Cualquiera de los socios puede retraer en su totalidad la finca vendida á extraño. Este derecho no es personal como en el retracto gentilicio, y asi se trasmite á los herederos.
 30. Doctrina sobre el tanteo que corresponde en su caso al señor del dominio directo, y al del útil: preferencia en la concurrencia de estos con el socio y el consanguíneo.
 31. Efectos que produce la licencia absoluta ó limitada que puede dar el señor del dominio directo al del útil para vender una finca.
 32. En el censo reservativo no cabe retracto social, á no mediar pacto al efecto.
 33. El legatario á quien no se ha hecho legado específico no tiene derecho á retraer la finca que quiere vender el heredero.
 34. Resumen de las circunstancias requeridas en el retracto social.
 35. ¿A quien toca pagar la alcabala y laudemio en los retractos de una y otra especie?
 36. En la venta de la propiedad al usufructuario de la misma há lugar el retracto respecto del consanguíneo y del socio del vendedor.
 37. En las ventas que son nulas por derecho no tiene lugar el retracto.
 38. Ademas de las especies de

retractos indicadas hay otras concesiones legales en favor del bien comun, que á veces son verdaderos retractos, y á veces simple preferencia.

39. Las alhóndigas la tienen en la compra del pan que no esté vendido.

40. Los abastecedores de pescado tienen derecho de tanteo sobre los revendedores del mismo artículo.

41. Los fabricantes de jabon le tienen á retraer la sosa y barrilla necesaria para sus fábricas.

42. Lo mismo sucede á los fabricantes de papel, indianas y curtidos, en orden á las primeras materias de estas elaboraciones.

43. Los de sedas le tienen igualmente aun sobre las compradas para extraer del reino, mientras esten en él.

44. Tanteo concedido á los fabricantes de lanas; y precauciones tomadas para su observancia.

45 y 46. Sobre el mismo asunto.

1. El retracto es, segun la acepcion comun, un derecho que por ley ó costumbre compete á alguno para rescindir la venta de una finca, y adquirirla para sí por el mismo precio (1).

2. Aunque las leyes romanas prohibieron los retractos (1), conocidos desde el tiempo de Moises, como contrarios á la na-

* Febrero cuenta entre los retractos el pacto de *retro vendendo*, por lo cual sin duda su reformador incluye el pacto entre las causas de que aquellos proceden. Esto no es exacto, pues la retroventa es una condicion espontánea del contrato, y por lo mismo falta la circunstancia principal

47. Concluye el asunto antecedente.

48. Derecho concedido á los fabricantes de cáñamo y lino.

49. Derecho de los pueblos al tanteo de los oficios publicos enagenados.

50. Resolucion legal respecto de dichos oficios en la corona de Aragon.

51. Derecho de tanteo que compete á la corona sobre las jurisdicciones y señoríos enagenados de la misma.

52. Efecto de las ventas de vasallos de las iglesias por concesion de Gregorio XIII, y de las que se hicieron en tiempo de Felipe IV.

53. El conocimiento de los asuntos de esta especie corresponde al Consejo de Hacienda por Real cédula de 41 de febrero de 1803.

54 y 55. Disposiciones tomadas en dicha Real cédula.

56 y 57. Otras Reales determinaciones de fecha posterior en orden á los negocios indicados.

del retracto, que es la de verificarse contra la voluntad del vendedor. Asi las retroventas por pacto no estaban prohibidas por derecho romano.

1 Ley penult. Cod. de *contrahend. emption.*

tural libertad que tiene el hombre de disponer de su propiedad segun le convenga, los han admitido las nuestras por consideraciones respetables, entre ellas la de favorecer el general deseo de conservar en las familias los bienes de sus mayores (1).

3. Los retractos son de dos especies entre nosotros, á saber, *gentilicio ó de consanguinidad*, y de *sociedad ó comunidad* (2). El primero compete únicamente á los hijos, nietos y parientes legitimos consanguineos por su orden dentro del cuarto grado civil, recto y trasversal del dueño de los bienes que se venden, sin distincion de agnacion, cognacion, sexo ni edad, pues por los menores pueden usar de él sus tutores y curadores, y por los ausentes sus apoderados con poder que contenga esta especialidad, y no de otra suerte (3). Y el segundo al socio, comunero ó participe en el dominio de los referidos bienes (4): al señor del directo: al superficiario, que es el que tiene edificio sobre suelo ageno, por el que paga pension al señor de este, y asi no es dueño del suelo, sino de la superficie (5); y al enfiteuta ó dueño del dominio util de la finca, que es el que recibió á censo enfiteutico algun fundo para cultivarlo, plantar árboles en él, mejorarle y percibir sus frutos con la obligacion de pagar al que se lo dió y á sus sucesores cierto rédito ó pension ánuua, y otras, ó solamente el laudemio cuando se venda, segun se pacte en la escritura primitiva (6).

4. No solo compete la facultad de tantear á los hijos legitimos, antes bien se amplia y extiende á los naturales: porque en la disposicion legal que se afianza en el derecho natural y en la equidad, ó cuando se trata de algun privilegio de los hijos que se apoya en esta, ó de su comodidad y beneficio ó de materia que se funda en el derecho natural de sangre, vienen y se comprenden regularmente los naturales, excepto que por la dignidad y cualidad de la persona se presume otra cosa; y asi pueden retraer ó tantear los bienes patrimoniales ó abolengos, al modo que los legitimos y los demas parientes dentro del cuarto grado sin diferencia (7). Pero de ninguna suerte compete á los espurios, incestuosos y de dañado ayuntamiento: porque estos como nacidos de raiz infecta, y no conocidos, no se repu-

1 Leyes 13. tit. 10. lib. 3. Fuero Real. 6 y 7. tit. 7. lib. 5. Ordenam. y 230. Est.

2 Matienz. en la ley 13. tit. 11. lib. 5. Rec. glos. 4.

3 Leyes 1, 2, 4 y 9. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec. y del Fuero, Ordenam. y Est. cit. Matienz. dicha ley 7. glos. 14.

T. II.

4 Ley 55. tit. 5. Part. 5, y leyes 8 y 9. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec.

5 Castell. en la ley 74 de Toro, num. 8.

6 Rubiños in *Dict.* en la palabra *Enfiteusis*.

7 Gom. en la ley 70 de Toro, Num. 4.

tan por consanguíneos, ni de la generacion, tronco ni familia de los que se dicen ascendientes suyos (1).

5. Del mismo derecho puede usar tambien el hijo ó descendiente exheredado legitimamente: porque aunque por la exheredacion se le repele de la sucesion, se constituye extraño, se le tiene por muerto y no se le conceptúa en el número de los hijos, no se le quitan por eso los primordiales derechos de la sangre, en virtud de los cuales le compete el retracto (2). Y lo mismo procede para con el hijo que renunció con juramento la sucesion á los bienes de su padre ó ascendiente, porque por esta renuncia no se abdican los derechos de la sangre, ni deja de ser de la familia ni es visto haber querido excluirse del contrato y retracto oneroso, y sí únicamente de la gratuita y universal sucesion que la ley le concede (3).

6. A los clérigos y demas que gozan fuero eclesiástico compete activa y pasivamente este derecho, tanto entre sí mismos como interviniendo legos; y así el clérigo puede retraer los bienes que vende su consanguíneo ó socio secular, y este los de aquel, el cual debe ser demandado ante su juez, cuando se retrae de él la cosa (4). Pero no compete al monasterio por contemplacion del religioso pariente del vendedor que profesó en él, porque el derecho de retraer ó tantear es personalísimo, y el monasterio ningun parentesco tiene con el vendedor; ni en él se puede verificar la conservacion de la finca en la familia, ni por lo mismo si el monasterio la vende, puede retraerla el consanguíneo, porque ya no es patrimonial, ni la vende el pariente sino el extraño (5).

7. El retracto *gentilicio* es personal, y así no compete al heredero extraño del próximo pariente que falleció dentro del tiempo en que podía tantear la finca vendida, excepto que el difunto haya dejado contestada la litis, y practicado todo lo concerniente á conseguir el retracto, pues en este caso puede ser admitido. Por cuyas razones, y porque la ley requiere por forma que el contrayente sea consanguíneo del vendedor dentro del cuarto grado civil, no puede ceder á un extraño este derecho (6);

1 Matienz. en la ley 7. tit. 11. lib. 5. glos. 2. num. 6.

2 Ley *Jura sanguinis*, ff. de regul. jur.

3 Arg. cap. *Quamvis pactum de pact* in 6. Gom. ibi, num. 4 y 6. Matienz. dicha ley y glos. 7. num. 7 al 10.

4 Pal. Rub. in cap. *Per vestras*, col. 3 4. y Gom. ibi, num. 7. Hermos. en la ley

55. tit. 5. Part. 5. glos. 8. num. 34.

5 Gom. ibi, num. 9 y 10. Matienz. en dicha ley 7. num. 11. al 22.

6 Petr. Cin. y Paul. de Castr. en la ley *Ad officium*, Cod. *Communi dividend* glos. en la 13. tit. 10. lib. 3. del Fuero. Gom. ibi, num. 8. vers. *Item quero an consanguineus*.

bien que si hiciere la cesion á consanguíneo remoto, valdrá sin perjuicio del mas cercano (1).

8. En este supuesto si el dueño de una finca patrimonial ó abolenga quiere venderla por dinero de contado á extraño, y algun pariente suyo hasta el cuarto grado inclusive, contado por derecho civil, retraerla, es preferido por el tanto al comprador extraño, á cuyo efecto se le da accion para que pueda reconvenir al reo (*) en el lugar de su domicilio ó en donde está la finca patrimonial (2). Si dos ó mas de un grado la quieren, deben partirla, y siendo de diversos, llevarla el mas cercano. Aunque este no intente retraerla antes que se venda, si ocurre dentro de los nueve dias siguientes al de la celebracion de la venta, paga el mismo precio en que esta se efectuó (pues no sirve ofrecerlo solamente), y jura que quiere para sí la finca y que no hace el retracto por dolo ni con fraude, se le debe entregar; y si él entonces no existe en el pueblo, puede tantearla otro pariente por la misma linea; pero si el propietario no la enagena por venta sino por trueque, ningun consanguíneo tiene potestad para impedirselo, ni derecho al tanteo (3). Y lo mismo procede cuando el padre que heredó de algun hijo muerto la finca que este hubo de su madre, la vende, pues no puede tantearla ninguno de sus hijos.

9. No solo puede el consanguíneo retraer la finca patrimonial ó abolenga cuando el dueño de ella la vende á extraño por dinero al contado, transfiriéndole incontinenti su dominio, sino cuando la vende á censo reservativo, perpetuo ó al quitar, porque es verdadera venta al fiado hasta su pagamento y redencion, se trasladan al comprador ambos dominios, y en el ínterin percibe el vendedor los réditos ó pensiones estipuladas en compensacion de los frutos que percibiria á no haberla enaginado, cuyo pacto es permitido (4) y se practica. Pero no hay retracto en el censo *consignativo* por nuestras leyes, porque ni en él hay traslacion de dominio, ni aquel derecho tiene lugar sino en los bienes raices.

10. El pariente mas cercano del vendedor es preferido al mas remoto, y en igualdad de grado podrán tantear por mita-

1 Matienz. en dicha ley 7. glos. 2. num. 23 al 26. Hermos. en dicha ley 35. glos. 8. num. 40 al 42.

* *Reo* se llama el demandado en los juicios civiles, y *actor* el demandante.

2 Parlad. differ. 109. §. 6.

3 Ley 1. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec. Gom.

en la ley 70 de Toro, num. 1, 2 y 19. Matienz. en dicha ley 7. glos. 3. num. 2. y glos. 5. num. 7. Cifuent. en la 73 de Toro al fin.

4 Covarr. lib. 3. *Var.* cap. 4. num. 6. y cap. 11. Matienz. en dicha ley 7. glos. 1. num. 24 al 26. Hermos. en la ley 55. tit. 5. Part. 5. glos. 2. num. 10.

des la finca (1). La proximidad y la preferencia que de ella nace se graduarán por las reglas observadas en las sucesiones abintestato (2) (*).

11. Cuando la finca se vende en almoneda judicial, ya sea voluntaria ó necesaria, tiene igual derecho á su tanteo el pariente mas cercano por aquella linea, en cuyo caso se cuentan los nueve dias desde el siguiente al del remate; pero para que se le conceda, ha de consignar y depositar efectivamente el precio (pues no basta su oferta verbal), y antes que se le entregue, satisfacer al comprador la alcabala si la pagó, y el laudemio que por la venta se cause, por haberlo pactado así con el vendedor á quien incumbe la solución de todo, y tambien las expensas justas que se le hayan originado, y consten líquidas en la venta; pues no estando líquidas, basta dar al fiador de que luego que lo esten satisfará su importe (3); mas no debe satisfacer el aumento de precio que voluntariamente ofrece el comprador, excepto que lo ofrezca en el mismo acto, ó que el juez le condene á darlo y suplirlo por haber lesion, ó por otro motivo: en cuyos dos casos estará obligado á solución; y lo mismo sucederá al socio ó partícipe, sin diferencia (4).

12. Como por estilo y costumbre de los tribunales de estos reinos se conceden al deudor nueve dias para que pueda retraer los bienes que se le subastan, á fin de pagar á sus acreedores, se dificulta si los nueve referidos en el párrafo inmediato se incluyen en estos, ó son diversos: y por consiguiente si deben empezar á correr desde que estos espiran, ó desde el remate. Y se responde que son diversos, y que deben contarse desde que espiran los nueve concedidos al deudor para el retracto de sus bienes, porque hasta entonces no hay venta á causa de estar pendiente é imperfecta (5).

13. Cuando el pariente mas próximo no puede ó no quiere tantear la finca estando ausente, ó si no lo está consiente callando, puede retraerla el que le suceda dentro del cuarto grado y de los nueve dias referidos (6); mas no arrepentirse el que cuan-

1 Glosa en la ley 13 del Fuero cit. Gom. ibi, num. 13. Matienz. en dicha ley 7. y glos. 5. num. 8 al 17.

2 Ley 2. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec.

* En los retractos tiene lugar la representación, de suerte que el nieto del vendedor ocupará para retraer el lugar de su padre muerto. Febrero reformado.

3 Ley 4. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec. Matienz. en ella. glos. 2 y 4 y en la 7. glos. 3. num. 11 al 20. y num. 32. y 33. Gutierr.

lib. 2. Pract. quest. 160. unum. 6. Hermos. en dicha glos. 8. num. 18. al 20.

4 Tiraquel de retract. lib. 1. glos. 18. num. 60. al 63. Matienz. en dicha ley 7. glos. 3. num. 7. al 11. y en la 8. glos. 5. y 6. Hermos. en dicha ley 55. glos. 5. num. fin.

5 Castill. en la ley 70 de Toro, num. 39. en la palabra *Del remate*. Matienz. en la ley cit. glos. 3.

6 Ley 7. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec. Gom. en la 70. cit. num. 26.

do se le requirrió para que la sacase, respondió que no la queria, porque cedió su derecho y lo adquirió el siguiente (1).

14. Dándose en pago voluntaria ó necesariamente al acreedor por el dinero que su deudor le debe, los bienes de este apreciados, puede retraerlos del propio modo su consanguíneo ó socio: porque la dacion en pago tiene vigor y hace veces de compra y venta; y porque de lo contrario podrian los contrayentes derogar y enervar facilmente la disposicion de nuestro derecho, é impedir el retracto con solo mudar el nombre de la enagenacion; pero si la dacion es en pago de otra especie ó finca, no será venta, sino trueque; y entonces no habrá lugar al retracto (2).

15. Puede usar tambien el tanteo el pariente del vendedor, cuando se venden muchas cosas patrimoniales ó abolengas por un solo precio ó por distintos: con la diferencia de que vendiéndose en uno, ha de tantearlas todas ó ninguna, pues no se le permite eleccion; pero vendiéndose en diversos, puede retraer la que quisiere, observando la fórmula de la ley (3). Entiéndase que si en un contrato ó instrumento se venden muchas fincas patrimoniales ó abolengas, tasadas simultáneamente en diversos precios, v. gr. una casa en ciento, y un fundo en docientos, se conceptúan varias ventas, sin embargo de celebrarse en un contrato ó instrumento: y así podrá tantear la que le acomode, por tener todas su respectiva tasa separada, y en cada una habrá lugar el remedio de la lesion; lo cual se entiende aunque hubiesen sido compradas en un solo precio y contrato por el vendedor ó por su causante, si despues hace que se valúen separadamente (4). Pero si el comprador las quiere todas, y no de otra suerte, deberá el consanguíneo tantearlas ó dejarlas, porque se conceptúa una venta sola (5).

16. Lo que queda expuesto en el párrafo antecedente en cuanto á la venta de varias fincas, proceda tambien en la dacion en pago: por lo que si dos tasadas singularmente por su respectivo precio, se dieren en uno por un solo débito proveniente de una causa, no se debe admitir al consanguíneo el particular retracto ó redencion de una de ellas; porque considerada la causa, es un débito individuo que el deudor no puede dividir ni pagar

1 Matienz. en la ley 8. tit. 11. lib. 5. Rec. glos. 21. Tiraquel in fin. *Retract.* num. 38 al 40.

2 Gom. ibi, num. 20. Matienz. en la 6. tit. 11. lib. 5. glos. 1 y 2. en la 7. glos. 7. num. 1 al 11. Hermos. en la ley 55. tit. 5. Part. 5. glos. 4. num. 3 al 6.

3 Ley 5. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec.

4 Matienz. en dicha glos. 7. num. 27 y 28.

5 Tiraquel lib. 1. de retract. §. 2. glos. 1. num. 20 y sig. Matienz. en dicha glos. 7. num. 29. Hermos. en dicha ley 55. glos. 8. num. 54 y 55.

parcialmente contra la voluntad de su acreedor; lo que será al contrario si los débitos fuesen diferentes (1):

17. Si se venden al fiado unas ó mas fincas patrimoniales ó abolengas, tiene accion el consanguineo del vendedor á sacarlas por el tanto en igual conformidad, con tal que dentro de los nueve dias siguientes al de su venta afiance á satisfaccion de la justicia de que al tiempo estipulado por el comprador satisfará su importe (2). Tambien puede tantearlas cuando se venden con pacto de *retrovendendo*; pero no en la retroventa, pues en esta el vendedor es preferido al pariente (3).

18. En la venta de bienes adquiridos por compra, trueque, donacion ó en otra manera que no sea por sucesion, no há lugar el retracto de consanguinidad; y asi pueden venderse libremente, pues para que lo haya, es preciso que sean heredados de algun ascendiente por linea recta (4); ni en la finca comprada con el precio dado por la patrimonial que el pariente vendió, y se subrogó en su lugar, si este la vende luego; porque por esta subrogacion no se constituye propia y verdaderamente patrimonial, sino fictamente; y nuestras leyes hablan de la que lo es real y no fingida: ni en la venta de bienes muebles y semovientes, ya sean ó no heredados: ni en el usufructo, uso y habitacion: ni tampoco en otras acciones ni derechos (5) (*).

19. Si la finca patrimonial ó abolenga se vende juntamente con otra que no lo es, por un solo precio y en un instrumento, sin intervenir dolo ni fraude, será admitido el consanguineo al retracto de la que lo es, la cual, ó la parte que de ella exista, se valuará por lo justo á arbitrio de buen varon segun su estado, y la otra se dejará al comprador (6), quedando este obligado al contrato con respecto á la parte no tanteada con la rebaja del precio correspondiente á la que lo hubiere sido (7).

20. Ofreciendo el comprador al consanguineo las fincas patrimoniales ó abolengas y las que no lo son, debe este retraerlas y tomarlas ó dejarlas todas (8). Pero si el consanguineo quiere tantear unas y otras, y dar al comprador su total valor, no

1. Tiraquel lib. 1. de retract. glos. 1. §. 23. num. 22 y sig. Matienz. en dicha glos. 7. num. 30.

2. Ley 6. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec. Matienz. en ella y en la 7. glos. 3. num. 6.

3. Gom. en la 70 de Toro, num. 18. Matienz. en la 7. cit. glos. 6. num. 42 y 43.

4. Ley 3. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec. Matienz. en ella. Gom. en la 70. cit. num. 2 y 3.

5. Matienz. en dicha ley 7. glos. 1. num.

1 y 2. y num. 30 al 33. y en la 8. glos. 15. * Há lugar tambien el retracto en los officios públicos enagenados que sean de abolengo *Febrero reformado*.

6. Tiraquel lib. 1. de retract. glos. 2. §. 3. num. 6 al 8 Gom. ibi, num. 15. vers. *Juxta quod*::

7. Ley 14. tit. 5. Part. 5.

8. Tiraquel ibi, §. 11. glos. 7. num. 3. y §. 23. cit. num. 9.

estará obligado este á dejarle mas que las patrimoniales (1).

21. Si dentro de los nueve dias no se presenta ningun pariente, no podrá intentarse el retracto de la finca, aun cuando vuelva á poder del vendedor y la venda de nuevo, por haberse hecho enagenable, mediante haber pasado á persona extraña. Lo cual se entiende, excepto que el propio vendedor la recupere en virtud del pacto de *retrovendendo*, pues en este caso no es cosa distinta ni nuevamente adquirida (2).

22. Los nueve dias que nuestras leyes conceden para el retracto de finca patrimonial ó abolenga, competen simultáneamente á todos los parientes del vendedor dentro del cuarto, y no singularmente á cada uno (3). Siendo pura ó simple la venta, se deben contar (segun la mas recibida opinion) desde el dia siguiente al de su celebracion, y no desde la tradicion ó entrega de la alhaja ó dinero, aunque sea venta hecha á censo redimible, pues no se ha de esperar á su liberacion. Siendo condicional, desde el siguiente al dia en que se cumple la condicion, háyase ó no entregado la finca ó el precio (4). Y siendo celebrada con pacto de *retrovendendo*, se cuentan tambien desde el de la celebracion exclusive, porque es venta real y verdadera (5). No impide el derecho de retracto la circunstancia de haber pasado la finca á nuevas manos dentro del término de los nueve dias (6).

23. Este término es perentorio, como toda dilacion legal, corriendo igualmente para los menores aunque sean pupilos, y contra los ausentes; y pasado aquel ningun pariente puede pretender el retracto no obstante su menor edad ó ausencia, ni se le debe ampliar este término, sin embargo de que lo intente por via de restitution ó rescision (7); bien que algunos (8) lo limitan cuando por culpa y malicia del vendedor ignora el retrayente la venta, pues entonces no deben correr sino desde el dia de la sentencia; ni tampoco cuando hay fraude entre los contrayentes acerca del precio, hasta que se pruebe el verdadero; pero

1. Cifuent. en la 71 de Toro, quest. ult. Tiraquel en dicho §. 23. y glos. 2. num. 10. Matienz. en dicha ley 7. glos. 7. num. 31 al 33.

2. Gom. en la ley 70. de Toro, num. 24. Matienz. en la ley 7. cit. glos. 8. num. 1 al 10.

3. Matienz. en la ley 12. tit. 1. lib. 5. glos. 1. num. 5.

4. Gom. lib. 2. *Var.* cap. 11. num. 29 y 30. Matienz. en dicha ley 7. glos. 6. num. 3. al 41. num. 44. Hermos. en dicha ley 55. glos. 8. num. 27.

5. Tiraquel de retract. tit. 2. §. 2. glos. unic. Matienz. ibi, num. 42 y 43.

6. Gom. en la ley 13. tit. 10. lib. 3 del Fuero. Casaneo const. 22. col. 5. vers. *Et sic est*. Matienz. en dicha ley 7. glos. 8. num. 11.

7. Ley 2. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec. Gu-tierr. lib. 2. *Pract.* cap. 152. Gom. en dicha ley 70. num. 25. Matienz. en dicha ley 8. glos. 7. á la 12.

8. Hermos. en dicha ley 55. glos. 3. num. 22 y 2. y otros que cita.

como la ley habla indistinta, absoluta y claramente, no debemos distinguir, y mucho menos en materia odiosa como es esta (*).

24. Resumiendo, pues, la doctrina legal de estos reinos, aparece que para que haya lugar el retracto gentilicio deben intervenir precisa y copulativamente cinco requisitos. 1.º Que el pariente esté con el vendedor dentro del cuarto grado inclusive contado por derecho civil, y que sea el mas propincuo si concurren muchos al tanteo, pues siendo todos iguales, deben dividirse la finca. 2.º Que en el pedimento que dé, jure que quiere para sí y no para otro la finca, y que no pretenda retraerla por dolo, sino porque le conviene, y para que no salga de su familia, cuyo juramento es indispensable segun la ley. 3.º Que la finca que se vende sea patrimonial ó abolenga (1); quiero decir, que el vendedor la haya heredado de su padre ó madre, ó de alguno de sus abuelos; pues de las que cada uno de estos adquiere por venta, trueque, donacion ó de otra suerte, y de los muebles y semovientes, usufructo, y otros derechos y acciones, puede disponer libremente en su vida, sin que sus hijos, nietos ni parientes tengan accion á tantearlas. 4.º Que acuda precisamente á retraerla dentro de los nueve dias primeros siguientes al de la celebracion de la venta pura y otorgamiento de la escritura, pues en la de los bienes raices es precisa para su perpetuidad; ó al del cumplimiento de la condicion, si la venta es condicional. Y 5.º Que no solo ofrezca, sino que entregue real y efectivamente el mismo precio que el comprador desembolsó ó prome-

* Cuando por dolo del vendedor, ó del comprador y vendedor, no llega la venta á noticia del pariente, no le corre ni puede correr el término de los nueve dias hasta que la tenga: de otra suerte estaria en arbitrio de ellos frustrar el privilegio de tanteo que la ley concede, y seria haber puesto en mano del comprador y vendedor el uso de este derecho. Las leyes nunca dan favor al engaño, fraude y malicia. Si la noticia de la venta llegó al pariente ó parientes, y por dolo del vendedor, ó del vendedor y comprador no supo ó no pudo saber el precio en el mismo término, le correrán los nueve dias para el efecto de tantear; pero no para el requisito de consignar el precio hasta que lo sepa. En tal caso ofreciendo consignarlo ó afianzando á mayor abundamiento, y pidiendo la exhibicion, ó la presentacion del papel ó escritura de venta, podrá introducir la demanda de tanteo con los demas requisitos que la ley pide. Asi se practica en los tan-

teos de lanas, cuando se sabe la venta, y se ignoran el precio y las condiciones. Algunos para asegurar mas el éxito de su instancia, consignan por via de fianza el dinero que de buena fe les parece suficiente para cubrir el precio ó interes de la anticipacion del dinero hecha por el extractor ó comprador al ganadero. Aun conviene esta precaucion cuando en la misma demanda piden el embargo de las lanas; pues asegurando de esta manera las resultas del juicio, hallan mas faciles los juzgados á esta previa y precisa diligencia. En el tanteo de las fincas de abolengo, las leyes no han declarado desde quando han de correr los nueve dias en las ventas privadas, y en hecho de verdad que si se contasen desde la posesion ó entrega de la finca, habria menos lugar á los fraudes; como no le hay en las ventas á pública subasta, en que desde el remate se cuentan los nueve dias. *Febrero adicionado.*

1 Gom. en la 70 de Toro, num. 3.

tió, ya sea mucho ó poco, pues no debe ser oido ofreciendo menos, aunque este sea el justo, al modo que tampoco el comprador si le pide mas; y en caso de resistir el comprador ó vendedor su percibo, que lo consigne, deposite judicialmente, y practique todo lo demas referido, segun sea el caso; y faltando cualesquiera de estos cinco requisitos, no debe ser admitido (1). En el reino de Navarra se concede un año y dia para tantear los bienes de abolengo, y solo pueden usar de este derecho los hijos y nietos del vendedor.

25. Habiendo frutos pendientes en la finca al tiempo que se vende, si dentro de los nueve dias siguientes al de la venta los coge y percibe el comprador, y en ellos la retrae el consanguineo, debe devolvérsele aquel: porque son parte de la misma finca, y del precio en que se ajustó; no quedándole el arbitrio de eludir su entrega dando al tanteador el precio de los mismos (2).

26. En el usufructo no cabe retracto: porque no puede enagenarse; sin embargo sus frutos pueden venderse y arrendarse libremente (3).

27. Por lo tocante al retracto de comunion ó sociedad digo: que no solo puede el socio ó participe en la finca, justificando serlo en cualquiera porcion, retraerla por el tanto, si el consocio quiere vender su parte á extraño, sino tambien despues de vendida esta, con tal que acuda precisamente dentro de los mismos nueve dias concedidos al pariente, y no despues, y pague el precio ofrecido sin fraude por el comprador, aunque sea excesivo, y mayor que el valor de la parte vendida ó menor, y no en otros términos (4). Lo cual se entiende cuando ambos la tienen sin partirla, pues si está dividida real y demostrativamente, y cada uno posee su parte separada, ninguno puede intentar el retracto de la otra: porque ya no son socios, ni tienen comunion con ella (5).

28. Verificase la doctrina sentada en el párrafo precedente: 1.º aunque uno de los enfiteutas que poseen por indiviso la finca comun, venda su parte á extraño, precediendo requerimiento al señor del dominio directo; y asi el consocio en el enfiteusis podrá retraerlo del extraño, si el señor no lo quiere, pues querién-

1 Hermos. en dicha ley 55. y glos. 9. num. 11 al 33.

2 Gom. en la ley 70 de Toro, num. 29.

3 Ley 24. tit. 31. Part. 3. Castell. en la ley 74 de Toro, num. 4 al 6. Hermos. en la T. II.

ley 55. tit. 5. Part. 5. glos. 2. num. 15.

4 Ley 55. tit. 5. Part. 5. y ley 9. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec.

5 Gom. ibi, num. 27.

dolo, es preferido al consocio ó enfiteuta (1): 2.º en la comunión del usufructo, pues vendida una parte de él por el socio, puede el consocio retraerla del extraño; lo cual no se permite al consanguíneo (*): 3.º en la servidumbre de casa ó fundo; en el derecho de apacentar su ganado en prado ó dehesa ajena; en las cosas muebles y semovientes; en la transacción; en la locación de la cosa común por largo tiempo; en la hecha á muchos conductores de algun fundo, diezmo ú otras rentas; en la dación en pago, ya sea voluntaria ó necesaria; y en la acción á alguna alhaja inmueble común á los socios: y 4.º aunque la cosa común esté dividida intelectualmente por convenio entre estos, v. gr. que uno tenga la porción del fundo hácia tal parte, y el otro hácia tal; pues no se dice realmente dividido hasta que se amojona. En cuyos casos, sin embargo de que la finca ó cosa común se venda muchas veces, la puede retraer el socio ó participe dentro de los nueve días siguientes al de la última venta (2).

29. Siendo muchos socios ó partícipes, puede cada uno por sí solo retraer por el tanto la finca ó cosa vendida á extraño (3). Si todos la quieren deben ser admitidos proporcionalmente á su tanteo, según la parte que en ella les corresponda, y no con igualdad (4). Pero si el socio vende á uno de los consocios la suya, no pueden los demás retraerla ni quitársela por grandes que sean las de ellos, y pequeña la del consocio comprador, excepto que este sea discoló é insufrible (5). Este derecho del socio corresponde igualmente á su sucesor en los derechos ó bienes de la sociedad por cualquier título: porque no es personal, como el *gentilicio*, sino adherente á la cosa común (6). Pero no puede la muger retraer por razón de la comunión ó sociedad conyugal la finca vendida por el marido, aun cuando la adquiriese durante el matrimonio (7).

30. Si el señor del directo dominio ó del suelo ó área lo ven-

1 Greg. Lop. en la ley 55. tit. 5. Part. 5. glos. 2. Matienz. en la ley 7. glos. 1. num. 4 al 9, y en la 13. glos. 3. num. 2.

* En esto ha padecido equivocación Febrero ó se ha explicado mal: pues en el hecho de venderse el usufructo, cede este en beneficio del dueño de la finca, confundiendo con la propiedad.

2 Matienz. en dicha ley 13. y glos. 3. num. 2. Hermos. en la ley 55. tit. 5. Part. 5. glos. 1. num. 2 al 4. glos. 2. num. 11 y 12. glos. 4. num. 11 y 12.

3 Paul. de Castr. cons. 221. lib. 4. Greg. Lop. en dicha ley 55. glos. 2. Hermos. en

ella, glos. 2. num. 42.

4 Cifuent. en la ley 75 de Toro, quest.

2. Matienz. en dicha ley 13. glos. 3. num. 7 y 8. Hermos. dicha ley 55. glos. 5. num. 3.

5 Greg. Lop. ibi, glos. 5. Matienz. en dicha ley 13, y glos. 3. num. 10. Hermos. en dicha ley, glos. 5. num. 1 al 5.

6 Cifuent. ibi, quest. penult al fin. Matienz. en dicha glos. 3. num. 9. Hermos. en dicha ley, glos. 8. num. 40.

7 Gom. en la ley 70 de Toro, num. 9 y 10. Matienz. en la ley 7. tit. 11. lib. 5. num. 11 al 22.

de á extraño, pueden retraerlo por el tanto el superficiario y enfiteuta, como dueños del útil, dentro de los nueve días referidos. Si estos venden el útil, puede retraerlo aquel dentro del propio término, en caso que ninguna pensión ánuua le paguen, pues si se la pagan, deben (para evitar que la finca caiga en comiso) requerirle si lo quiere por el mismo precio, á fin de que lo tome ó conceda su licencia para la venta, pues es preferido; y una vez requerido, tiene dos meses de término para el tanteo, pasados los cuales quedan en libertad para venderlo, y el señor sin acción por aquella vez á tantearlo, y si solo al laudemio que por la venta se cause; lo cual suele pactarse en el contrato de dación ó censo perpetuo enfiteutico, á fin de que el enfiteuta no alegue ignorancia: y si dos ó mas son señores del dominio directo pro indiviso, á entrambos debe requerir, pues aunque el uno no quiera usar del tanteo, puede hacerlo el otro. Si el señor, el superficiario ó enfiteuta concurren con el consanguíneo, ó con el socio, ó con ambos, preferirán aquellos tres á estos dos según el orden que queda indicado; de modo que el señor del suelo prefiere á todos, siguen el superficiario, enfiteuta y socio, y el pariente es el último en concurrencia de alguno de los otros (1) juntos ó separados.

31. El señor del dominio directo puede dar licencia absoluta al enfiteuta para vender la finca enfiteutica, ó limitada sin perjuicio de su derecho de tanteo. Si se la da absoluta en los términos que se expresan al fin del capítulo 7 del censo enfiteutico, no puede retraerla por aquella vez, porque es visto haber renunciado y cedido al comprador el derecho que á ello tenía, y así le tiene solamente al laudemio, como cuando dentro de los dos meses después de requerido no la concede; pero si la concede sin perjuicio de usar del tanteo, en este caso deberá tantearla dentro de los nueve días siguientes al de la venta, pues los dos meses son para que la finca no caiga en comiso si se vende sin ella; y respecto de concederla absoluta, y no hacerlo, no debe gozar de mas término, porque esta concesión es maliciosa, y como tal debe ser repelida, y no sufragar al señor para que goce de mayor plazo que el de los nueve días, como si fuera comunero ó pariente (*).

1 Ley 8. tit. 13. lib. 10. Nov. Rec. Matienz. en ella, glos. 1. Gom. en la 70 de Toro, num. 31. Castell. en la 74. num. 9. 10 y 25. Greg. Lop. en la ley fin. tit. 8. Part. 5. glos. 4.

* En las ventas de bienes raíces perte-

necientes á los establecimientos piosos y demás de que trata la Real cédula de 21 de octubre de 1800, y reglamento inserto en ella, no há lugar al tanteo ni preferencia alguna; sino á la que se expresa en el artículo 22 del mismo. Febrero adicionado.