

## TITULO VIII.

## Del juicio sobre retracto.

984. Por juicio de retracto se entiende el procedimiento breve y sencillo, promovido á instancia del que tiene por la ley derecho de adquirir ciertas cosas vendidas á otro, por el mismo precio en que este las compró, rescindiendo el contrato celebrado con él. Así lo indica la etimología de la palabra *retracto* que proviene del verbo *traho, trahis, trahere*, mover, atraer ó acercarse á sí una cosa, y de su frecuentativo *tractare*, tratar.

985. Hemos dicho que este juicio se refiere á los retractos concedidos por la ley, pues el convencional ó pacto de retroventa, que es el rescate de la cosa vendida, hecho por el vendedor en virtud de la reserva que hizo al tiempo del contrato, el cual es el único que existe además de aquellos en el día, es mas bien que un retracto una condicion de la compra venta que sujeta á los pactos y condiciones que establecen las partes en sus contratos, resolviéndose las dudas ó contestaciones que sobre ella se susciten en juicio ordinario. Sabido es que los retractos que concede la ley, son de tres especies: el llamado *gentilicio de sangre* ó de abolengo, que es el derecho que compete á los mas próximos parientes del vendedor, constituidos dentro del cuarto grado para retraer, en el término señalado por las leyes, los bienes inmuebles de sus abuelos, ó padres por el mismo precio en que aquel los enagenó; leyes 2, 4, 7 y 9, tit. 13, lib. 10, Nov. Recop.; el llamado de *comuneros* que corresponde á cada uno de los condueños socios ó comuneros de una cosa indivisa, para retraer la parte que alguno de ellos vendiere á un extraño: ley 55, tit. 5, Part. 5, y ley 9, tit. 13, lib. 10, Nov. Recop. y por último, el de *superficie* que compete al enfitéuta y superficiario, para retraer por el tanto el dominio directo que se vendiere á un extraño por el que goza de él, y asimismo al señor de este dominio para retraer el dominio útil que enagenaren el enfitéuta ó superficiario: ley 8, tit. 13, lib. 10, Nov. Recop.

986. *Es juez competente para conocer de las demandas de retracto el del lugar en que esté situada la cosa que se pretende retraer ó el del demandante*: art. 673. Esta disposicion se funda en la naturaleza de la accion de retracto propia de las conocidas en derecho romano con la calificación de *in rem scriptas* y que se asemeja á la de las acciones mixtas V. lo espuesto en el núm. 342 del lib. 1.º de esta obra.

El art. 32 del reglamento provisional facultaba á los alcaldes para conocer, á solicitud de parte, de las diligencias urgentísimas y que no dieran lugar á acudir á juez letrado, si no existia en el pueblo en que habian de practicarse, entre las que se calificaba la interposicion de un retracto. Mas segun el señor Laserna en sus Motivos de la ley, el art. 673 debe conside-

rarse como privando de esta facultad á los alcaldes, en el día á los jueces de paz, lo que se funda en lo delicado del ejercicio de aquel derecho, y en lo difícil que seria á dichos jueces apreciar la justificacion del título del retracto y los compromisos del retrayente. Sin embargo, en nuestro concepto la inteligencia del art. 673 con tanto rigorismo, puede ocasionar perjuicios á los particulares, así como sucede muchas veces, no les es posible interponer el retracto en el angustioso término que señala la ley, ante el juez de primera instancia, por no haberlo en el pueblo donde ha de efectuarse. Mas consecuente hubiera sido en nuestro juicio, considerar á los jueces de paz con facultades para admitir dicha interposicion, para el hecho de hacer constar que se verificó en el término legal, dando inmediatamente parte de ello al juez de primera instancia del partido, quien podrá apreciar la justificacion del título y demás requisitos legales, como se practicaba anteriormente, y segun previene el art. 368 respecto de las primeras diligencias sobre prevencion de un *abintestato* que comete la ley á los jueces de paz, en los pueblos donde no hubiere juez de primera instancia. V. lo espuesto en el núm. 209 del lib. 1.º de esta obra. La ley no obstante, tratando de evitar estos inconvenientes, ha concedido en su art. 675 al retrayente que residiere en otro pueblo distinto del en que se otorgare la escritura que dé causa al retracto, un día por cada diez leguas que distare de dicho pueblo el de su residencia, pero además de que esta disposicion es invasora de los límites asignados para el retracto por el derecho civil, dando acaso lugar á abusos por parte del retrayente, con ausencias maliciosas, no salva aquellas dificultades en todos los casos, porque puede suceder que no haya juez de primera instancia en dicho pueblo; á no que se adopte respecto de aquel artículo, la interpretacion algun tanto violenta de que el término que señala se refiere al pueblo donde estuviere constituido el juzgado, á cuyo partido perteneciera el lugar donde se otorgó la escritura. Todavía pudiera decirse, atendiendo estrictamente á la letra del art. 675, que este artículo faculta para interponer el retracto ante el juez de paz del lugar en que se otorgó la escritura si no lo hubiera de primera instancia, puesto que dispone en general que se verifique allí, sin distincion de casos.

987. Como de hacerse uso del derecho del retracto maliciosamente ó sin iguales condiciones que las de la venta que otorgó el dueño de la cosa, se coartaria la facultad natural que tiene este de enagenarla á la persona y con las condiciones que quisiera, lo que ocasionaria grave daño á la transmision del dominio, la nueva ley de Enjuiciamiento, en su art. 674, siguiendo en lo general lo prescrito por nuestras anteriores leyes, ha determinado los requisitos necesarios para que pueda darse curso á las demandas de retracto, y son los siguientes.

1.º *Que se interponga en el juzgado competente*, que es el designado en los artículos 673 y 675 ó aquel á que se sometieran las partes tácita ó expresamente, segun les facultan los art. 2, 3 y 4 de la ley, dentro de los nueve dias, contados desde el otorgamiento de la escritura de venta. Este mismo término concedian las leyes 13, tit. 10, lib. 3 del Fuero real y 1, 2, 3,



y 6, tít. 13, lib. 10, de la Nov. Recop. para el retracto de la finca patrimonial ó de abolengo, respecto de todos los parientes del vendedor, y no singularmente para cada uno de ellos, y asimismo la ley 75 de Toro, 9 del tít. 13, lib. 10, de la Nov. para el retracto de los comuneros, y la 74 de Toro, 8.º del tít. citado de la Nov. para el retracto de los dueños directo y superficiario. Anteriormente, suscitaban los intérpretes la duda de si deberían principiar á contarse dichos nueve dias, desde el siguiente al en que quedó perfeccionada la convencion por el mútuo acuerdo de las partes, ó desde la tradicion de la finca ó del dinero. Los que sostenian este último extremo, se fundaban en que hasta entonces no salen los bienes de la familia: pero á esto contestaban los que llevaban la opinion contraria que, teniendo desde el momento del convenio el comprador una accion personal para pedir aquellos bienes podian considerarse como no perteneciendo ya á la familia del vendedor y apoyaban su opinion sobre que debia contarse el término desde el mútuo convenio en que desde entonces queda perfeccionado el contrato de compra venta. Esta última opinion era la adoptada generalmente. La nueva ley ha resuelto esta cuestion, estableciendo que principie á contarse dicho término desde la fecha de la escritura, lo que facilita la prueba del dia en que principia á correr, por hallarse consignada en un instrumento público.

Tambien contendian los intérpretes, sobre si debian contarse dichos dias de momento á momento ó por dias. Los que seguian esta última opinion, entre los que se cuentan Acebedo y Gomez, se fundaban en lo embarazoso que seria retener en la memoria, ó notar por escrito la justificacion de la hora en que tuvo afecto la convencion, lo que no es regular hacer ni lo quiso la ley, y en que las leyes 3 y 4, tít. 13, lib. 10, Nov. Recop., decian que debia contarse *desde el dia*: sin embargo estos autores establecian que el término debia contarse incluyendo el primero y el postrer dia, de suerte que acortaban el término del retracto mas que contando los dias de momento á momento. La nueva ley no contiene disposicion especial sobre este punto, pero debiendo regirse este término por las demás que establece en general para todos los judiciales, y previniéndose en el art. 25 que estos principien á correr desde el dia siguiente al en que se hubiere hecho el emplazamiento citacion ó notificacion, esto es, al siguiente del acto desde el cual principia á contarse el término, es consiguiente que se cuente en este caso desde el siguiente al otorgamiento de la escritura de venta, incluyéndose el del vencimiento, segun prescribe dicho art. 25; y disponiendo asimismo el art. 26 que en ningun término se contarán los dias feriados en que no puedan tener lugar las actuaciones judiciales, lo mismo deberá entenderse en cuanto al término para retraer, de manera que si el en que vencen los nueve dias fuera de esta clase, podrá interponerse el retracto al siguiente que no lo fuere, y disponiendo asimismo el art. 30, núm. 11, que se entiendan improrogables los términos, respecto á los cuales haya prevencion expresa y terminante de que pasados no se admita en juicio el derecho para que estuvieren concedidos, debe considerarse el término de los nueve dias fatal é

improrogable, segun se declaraba en las leyes 1 y 2, tít. 13, lib. 10, de la Nov. Recop., puesto que en el art. 674 se fija dicho término, como el necesario para que se dé curso á las demandas de retracto, y si no se hace aquella prevencion espresa, es sin duda porque en los art. 675 y 676, se proroga para los casos que en ellos mismos se espresan. Ultimamente, previniéndose en el art. 31 que los términos improrogables no puedan suspenderse ni abrirse despues de cumplidos por vía de restitution ni por otro motivo alguno, asi deberá entenderse respecto del señalado para el retracto, lo que es conforme á la ley 2, tít. 13, lib. 10, Nov. Recop., segun la cual debia correr el término contra pupilos, menores y ausentes, sin concedérseles restitution, cláusula que estendian los intérpretes respecto de los que ignoraban el retracto, fundados en que daña á estos la prescripcion á pesar de no perjudicarles á aquellos.

Sin embargo, respecto de los ausentes é ignorantes, hay que hacer algunas aclaraciones. Sobre los primeros, dispone el artículo 675 de la nueva ley, que *si el que intentare el retracto no reside en el pueblo donde se otorgó la escritura que dé causa á él, tendrá para educir la demanda, ademas de los nueve dias, uno por cada diez leguas que distare de dicho pueblo el de su residencia*. La concesion de este nuevo plazo tiene por objeto que disfrute el que se hallare ausente del mismo término para retraer que el que estuviera presente, pues no seria justo acortar á aquel el tiempo necesario para salvar la distancia que le separa del lugar donde ha de hacer uso de su derecho. La ley concede únicamente un dia por cada diez leguas de distancia, para evitar los abusos que pudieran tener lugar con pretesto de la ausencia, y que fué lo que impulsó á la ley 2, tít. 13, lib. 10, Nov. Recop. á no prorogar los nueve dias ni aun en este caso, puesto que como se espresa en la misma, acontecia que despues de haber comprado un estraño la heredad malvendiendo acaso sus bienes, y hecho mejoras y reparos en ella, se presentaba el que tenia derecho de retracto, viéndola mejorada á retraerla, bajo pretesto de ausencia, menor edad ú otro impedimento, haciendo uso del remedio de restitution y otros, y consignando el mismo precio por que se vendió «y con esto saca la heredad, dice la ley, que por ventura vale la mitad mas ó dos tercios que cuando la hubo el comprador, lo cual parece cosa muy inhumana y agra y muy sujeta á fraude y pecado.»

Respecto de los ignorantes, dispone el artículo 676, que *si la venta se hubiese ocultado con malicia, el término de los nueve dias, no empezará á correr hasta el siguiente al en que se acreditare que el retrayente ha tenido conocimiento de ella*. La nueva ley no hace mas que consignar aqui una doctrina admitida por nuestros intérpretes y que se funda en el espíritu de toda legislacion equitativa y justa; puesto que á nadie deba favorecer su fraude, que no deben poder eludir los particulares con su malicia el efecto de las leyes, y que seria injusto dejar que el vendedor ó comprador estraño impidieran el ejercicio del derecho de retracto de esta suerte; sin embargo era necesaria esta declaracion para evitar toda duda, pues no faltaban escritores respetables, entre ellos Febrero, que opinaban deber correr el término



legal en tal caso, fundándose en que cuando la ley recopilada hablaba distinta, absoluta y claramente, no se debía distinguir, con especialidad siendo el retracto un derecho odioso, por oponerse á la libre facultad de los dueños para disponer de sus cosas. Para que se considere que hubo ocultacion maliciosa, será necesario que la escritura de venta se haya otorgado secreta y reservadamente, y cual no es uso ni costumbre verificarse, para impedir que llegue á noticia del retrayente, por lo que no bastaria alegar que no se dió á la escritura toda la publicidad que en algunos otros casos, y menos si en esto no hubo mala intencion.

La prueba de las circunstancias espresadas en los art. 675 y 676, corresponde al retrayente, bastando para que se admita la demanda del retracto en este caso, que se acompañe sobre dichos extremos alguna justificacion, aunque no fuera cumplida, segun se dispone para otra circunstancia en el número 5 del art. 674, dejando el complemento de dicha prueba para el término probatorio del juicio.

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.* Esta disposicion es conforme á las de nuestras leyes recopiladas. La 1.ª del tit. 15 citado, previene, que el pariente que quiere la heredad, dé el precio que costó, y la 9 que el comunero sea obligado á *consignar* el precio en el tiempo y término, y con las diligencias y solemnidades que el pariente; y Febrero al esponer estas leyes decia, que debía pagarse el mismo precio en que se efectuó la venta, sea grande ó pequeño, pues no basta ofrecerlo solamente; y si no se quisiere recibir, depositarlo judicialmente si puede ser á presencia del juez. En el caso de ignorarse el precio, contendian nuestros intérpretes si podia admitirse la demanda de retracto, llegando á opinar algunos, y entre ellos Febrero, por la negativa aun cuando esto no fuera por ocultacion de los contrayentes, lo que fundaban en las mismas razones ya espuestas sobre el caso de que se ignorase la venta, pero otros fundados en los buenos principios, sentaban que debía admitirse al pariente la correspondiente fianza al poner la demanda de retracto, y pidiendo la manifestacion del documento ó escritura de venta. V. el Febrero reformado por los Sres. Goyena, Aguirre y Montalvan. Fundábase tambien esta doctrina en una disposicion análoga de la ley 6, tit. 15, libro 10, Nov. Recop. para el caso de que la venta se hubiera hecho al fiado, pues en ella debe el comprador afianzar á satisfaccion del juez que satisfará su importe al tiempo estipulado por el comprador. La nueva ley no ha hecho, pues, mas que aplicar aquella doctrina á esta disposicion y al caso de que se ignore el precio de la venta. Tambien deberá pagar el retrayente los gastos que se hayan originado en la venta y en el otorgamiento de la escritura.

3.º *Que se acompañe alguna justificacion, aun cuando no sea cumplida, del título en que se funda el retracto,* esto es, del derecho del retrayente, á saber, que la finca vendida es de sus padres ó obuelos, y que es pariente del vendedor dentro del cuarto grado, si se tratase del retracto de sangre, ó que la finca que se vende pertenece en comun al retrayente y al vendedor, si del de sociedad, ó que tiene en ella el dominio directo ó el

útil. El objeto de la ley al prescribir esta circunstancia, ha sido evitar que se entorpeciera el cumplimiento y efecto del contrato de venta, inerpóniéndose maliciosamente el retracto por quien no tuviera derecho alguno á ello. No requiere la ley prueba plena desde luego, por lo difícil que seria ofrecerla en el breve término que se concede para la interposicion del retracto, asi es que reserva su complemento para el término probatorio del Juicio. Podrán, pues, ofrecerse como medios de prueba, los que hemos dicho constituir semiplena probanza en la seccion 5, tit. 6, lib. 2 de esta obra, mas no creemos que baste la informacion de un solo testigo, porque segun dijimos en el lugar citado, un testimonio aislado carece de fuerza probatoria; *unus testis nullus testis*. Respecto de los documentos, bastará que se désigne que el archivo ó lugar donde se encontraren, sino los tuviere en su poder el retrayente, puesto que el art. 225 de la ley que prescribe se acompañen á la demanda ordinaria los documentos en que se funde, se contenta con aquella designacion.

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 hiciese venir á menos fortuna al retrayente y le obligara á la venta.*

5.º *Que se comprometa el comunero á no vender la participacion del dominio que se 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.*

Esponemos seguidamente estas tres circunstancias por haber tenido la ley un mismo objeto al establecerlas. Tal ha sido el de asegurarse que se verifica el retracto por los motivos que ha tenido en cuenta la ley para concederlo, que en la esencia no son otros que atender con preferencia á un extraño para la adquisicion de la cosa que se vende á aquel que por ser descendiente de la persona á quien pertenecia, ó por poseerla en comun con otro, ó pertenecerle su dominio útil ó directo, tiene un interés mayor de afecto, estimacion ó material en su compra que aquel.

Ademas, esta preferencia coadyuva á estrechar los vínculos de las familias y á evitar la indivision tan contraria á la libre transmision del dominio y al beneficio de la propiedad. Ya anteriormente con igual objeto habia establecido la ley 13, tit. 10, lib. 5, del Fuero real, que el retrayente jurara que queria la cosa para sí y que no la retraia por otro engaño, esto es, para privar de ella al comprador, con el objeto de enagenarla á otra persona que no tuviese el derecho de retraer y á quien quisiera favorecer ó que le ofreciera por ella mayor precio que el que le costaba retrayéndola.

La nueva ley, atendiendo á lo mucho que se ha relajado, desgraciadamente en el dia, el vínculo del juramento, requiere que se contraiga el compromiso enunciado, y que se tome razon de él en el oficio de hi poteca, si se verifica el retracto, segun prescribe el art. 688, para que pueda evitarse toda enagenacion en fraude del primer comprador, que ademas se declara nula, sino intervino el consentimiento previo de este.

Mas la obligacion de no enagenar la finca el retrayente no debia im-



nerse por mas tiempo del necesario para llenar el objeto espresado de la ley, sin producir por otra parte la estancacion de la propiedad tan contraria á los buenos principios económicos. Por esto la ley marcó á esta obligacion un término, y este mayor ó menor, segun que la enagenacion puede ser mas ó menos perjudicial al interés público, por resultar de ella la indivision de bienes comunes ó la separacion de los dominios directo y útil. Asimismo, como por regla general cesa el temor de que se ejecute un acto fraudulentamente cuando existe motivo que impela á ello, esceptúa la ley de la prohibicion de enagenar, dentro de los dos años, la finca retraida por el pariente en el caso de que viniese este á menos fortuna por alguna desgracia y se viese en la necesidad de efectuar la venta. No estiende la ley esta esceptcion al comunero y al dueño directo y útil, porque supone que en tal caso podrán vender la parte del dominio que no retraieron, y porque la prohibicion de enagenar que les impone solo alcanza á la venta aislada de la parte retraida, mas no á la que se efectuase de toda finca, ó de los dominios directo y útil á la vez, segun se deduce de referirse aquella prohibicion á la *participacion* del dominio que retraiga, y á no *separar* ambos dominios directo y útil.

El retrayente gentilicio que se viera en la necesidad de enagenar la finca que retrajo acudirá al juez, haciéndoselo presente y ofreciendo la justificacion oportuna; este oirá al comprador, y si se conformase con la enagenacion, librará mandamiento el juez al contador de hipotecas para que cancele la toma de razon del compromiso de no enagenar otorgado por el retrayente, y quede este en libertad de disponer de su dominio: si aquel se opusiese á la enagenacion, haciéndose contenciosa la cuestion, se entenderá de ella en juicio ordinario.

7.º *Que se acompañe copia de la demanda en papel comun*, disposicion análoga á la del art. 225, núm. 20, del juicio ordinario, y que tiene igual objeto y fundamentos. Dicha copia deberá ir firmada por el procurador para garantizar su fidelidad y exactitud, segun prescribe el art. 225.

Tales son los requisitos especiales que requiere la ley en la demanda sobre interposicion de retracto. Faltando alguno de ellos, el juez la repelerá de oficio, segun lo dispone el art. 226 sobre el juicio ordinario.

988. *Mas el juez habrá por presentada la demanda con los requisitos enunciados, 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 que proceda*, esto es, cuando se ignore el precio ó la venta fuere al fiado, *reservándose proveer sobre el fondo, presentada que sea la certificacion del acto de conciliacion*, art. 677. Segun este artículo no es necesario presentar con la demanda de retracto la certificacion de haberse intentado el acto conciliatorio para que el juez la admita y tome las medidas que se dirigen á asegurarse de la legalidad y buena fe con que procede el demandante. Igual disposicion se halla consignada en el art. 202 de la ley espuesto en el núm. 252 del lib. 2.º de esta obra.

Mas si como decia dicho artículo 202, hubiese de seguirse pleito, esto

es, con aplicacion al presente caso, viese el juez que es admisible la demanda y que ha lugar á oír al comprador, el cual puede oponerse y seguirse un litigio, se exigirá el acto de conciliacion ó la certificacion de haberse intentado sin efecto; lo que se funda en que en tal caso cesa la causa de la urgencia que dispensó de aquel requisito, y es conveniente intentar amigablemente la avenencia de los interesados. La antigua práctica avanzaba mas sobre este punto, puesto que no exigia el acto conciliatorio hasta que el comprador se oponia al retracto, pero esto ofrecia el inconveniente de que empeñada ya la oposicion se dificultara la avenencia.

La cláusula acerca de que el juez *se reserve proveer sobre el fondo* se refiere, no á la providencia definitiva sobre la cuestion sino al proveido para dar curso al fondo ó á la accion de la demanda, puesto que la admision del depósito y de la fianza se refieren á los requisitos prescritos para que pueda entrarse á entender en aquella, segun se deduce de lo dispuesto por el siguiente art. 678.

989. Presentada por el retrayente certificacion 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*, esto es, en papel comun, y emplazándole segun prescriben los artículos 228 y siguientes de la ley.

990. *El demandado, dentro de los términos marcados para el juicio ordinario*, esto es, de nueve dias si no propusiere esceptciones dilatorias, segun el art. 227 y de seis, si usare de ellas y fueren denegadas, segun el art. 251, *y con sujecion á las penas para él establecidas*, esto es, declarándose contestada la demanda y procediéndose á lo que corresponda, si acusada una rebeldía no contestare, recogiéndose en su consecuencia los autos de oficio, segun previene el art. 52, *contestará la demanda acompañando copia de la contestacion en papel simple*. Esta copia será entregada al demandante, para que se entere de las razones espuestas por el comprador ó demandado artículo 579. Tambien deberá acompañar los documentos en que funde su oposicion bajo la pena de no ser admitidos despues, sino en los casos y forma prescritas en el art. 225.

991. *En la contestacion manifestará el demandado si está conforme con los hechos en que la demanda se haya fundado, ó cuales son los en que no lo estuviere*: art. 680, para ver si es ó no necesario practicarse prueba.

992. *Habiendo absoluta conformidad en los hechos, el juez, como en tal caso es innecesaria la prueba por falta de objeto sobre que recaiga, y con venga evitar dilaciones y gastos que no sean precisos, citará á los interesados ó sus representantes á juicio verbal, y despues de oírlos, sobre los puntos de derecho en que fundan sus pretensiones, pues que en cuanto á los hechos no es necesario por hallarse conformes en ellos, pronunciará sin dilacion la sentencia*: art. 681. De la celebracion del juicio se estenderá el acta correspondiente que firmarán el juez y los interesados segun previene la ley para otros casos análogos.

993. *Si no hubiere conformidad en todos ó parte de los hechos lo que se*



entenderá cuando el demandado alegue otros nuevos opuestos á la pretension del demandante ó contradigere los que este hubiera espuesto, *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 propengan, con sujecion á las reglas establecidas para el juicio ordinario:* artículo 682, por consiguiente, se admitirán todos los medios probatorios espuesto en la seccion 5.ª tít. 6.º lib. II de este tratado, puesto que son los que la ley ha creído necesarios para la averiguacion de la verdad que puede ofrecer iguales dificultades en este juicio.

994. *Concluido el término que se otorgare y sus prórogas, se pondrán las pruebas de manifiesto á las partes por tres dias en la escribanía para que puedan examinarlas por sí ó sus defensores y alegar contra ellas lo que creyeren conveniente en el juicio que ha de celebrarse:* art. 685.

995. *Pasado este término convocará el juez á las partes á juicio verbal; las oirá ó á sus legitimos representantes ó defensores y al dia siguiente dictará sentencia:* art. 684. Se fija al juez tan breve tiempo para la sentencia por la poca dificultad de las cuestiones que se presentan en estos juicios.

996. *La sentencia que se pronunciare, bien cuando no se admitió prueba bien en el caso de no haberse admitido, es apelable en ambos efectos, pues nada compele á que se lleve á ejecucion.*

997. *Interpuesta la apelacion, se remitirán los autos á la audiencia en la forma prevenida para el juicio ordinario, esto es, como previene el artículo 535, sin sustanciacion alguna dentro de segundo dia, citando y emplazando á los procuradores de los litigantes para que comparezcan ante él, en el término de veinte dias segun prescribe en art. 536.*

998. *En estas apelaciones no se espresarán agravios por escrito para evitar gastos y dilaciones, y porque en este juicio se consideran innecesarios por la sencillez de las cuestiones sobre que versan, entregándose solo los autos para instruccion.*

*En todo lo demás se acomodarán á las reglas establecidas para las segundas instancias:* art. 687.

999. *Consentida ó ejecutoriada la sentencia en que se declare haber lugar al retracto, se tomará en la contaduría de hipotecas razon del compromiso de no enagenar la cosa objeto del retracto, que se haya contraido en cualquiera de los casos comprendidos en el art. 674. Se libraré al efecto el oportuno mandamiento, exigiendo al contador que conteste quedar cumplido:* art. 688. No se procede antes de declararse haber lugar al retracto á practicar estas diligencias por evitar los gastos que ocasionarian y que serian inútiles si desestimaba el retracto, puesto que aquel compromiso no puede principiar á tener efecto hasta que se entregó la finca al retrayente. Tambien mandará el juez que se otorgue la escritura de venta á favor del retrayente por el vendedor ó demandado y entregue á este el precio consignado.

1000. *El comprador que haya sido vencido, puede en cualquier tiempo librar al retrayente del gravámen del compromiso:* art. 689; pues como este

se requiere para que no se desfraude ó perjudique bajo pretesto de retracto al comprador segun hemos dicho, nada mas natural que autorizar á este para hacer una renuncia de su derecho.

1001. *Cuando conviniere el comprador en ello y acudiere al juez participándose ó pasados los plazos prevenidos en el art. 674, libraré el juez despues de hacer ratificar al comprador en su escrito en el primer caso, otro mandamiento al contador de hipotecas para que se cancele la toma de razon del compromiso.*

*La enagenacion que se hiciere antes del vencimiento de los respectivos plazos, sin la conformidad del comprador, será nula, como efectuada en fraude de la ley:* art. 69.