

al artículo 1659, se decide por el vendedor.")

En vista de mis observaciones se añadió el artículo 1448, cuyo primer párrafo es ciertamente muy sencillo, y en su fondo equivale á lo dispuesto en el 439 sobre usufructo.

Pero los frutos *simplemente manifestos* ó *nacidos* no valen tanto como los ya maduros y próximos á la recolección.

Parecia por lo tanto mas justo y equitativo que se prorataran siempre los frutos ya manifestos al hacerse el retracto.

Ademas, ¿por qué ni para qué han de tomarse en cuenta los manifestos ó pendientes al tiempo de la venta?

*El comprador los pagó é hizo suyos:* la sola consecuencia natural y legítima de esto seria, que al realizarse el retracto no debe percibir la parte del precio correspondiente á los tales frutos, porque de otro modo se aprovecharia de ellos y de su precio.

La sencillez y el deseo de evitar prorateos enojosos prevalecieron en el primer párrafo sobre la equidad.

El segundo párrafo es enteramente conforme á mis observaciones: y advierto que la Comisión adoptó mi opinion de que los aumentos naturales deben quedar á beneficio del vendedor retrayente.

#### ARTICULO 1449.

*El vendedor que recobra la cosa vendida, la adquiere libre de toda carga ó hipoteca impuesta por el comprador; pero estará obligado á pasar por los arriendos que este haya hecho de buena fé, y segun costumbre de la tierra (1).*

Es la segunda parte de los artículos extranjeros citados en el 1447: el 1678 Sardo sostiene los arriendos con tal que no pasen de tres años.

*Libre de toda carga ó hipoteca:* por lo ex-

1. El vendedor que recobra la cosa vendida la adquiere libre de toda carga ó hipoteca impuesta por el comprador; pero está obligado á pasar por los arriendos que este haga de buena fé, y segun la costumbre del lugar.—Art. 3053, tít. 18, lib. 3, cap. 9, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

puesto en el artículo 1439. El vendedor en este caso vuelve á ser propietario de la heredad con el mismo título que tenia ántes de haberla vendido: él no la adquiere del comprador: en una palabra, por la resolución de la venta se reponen las cosas al estado que tenían ántes de hacerse; artículos 1031 y 1041.

*A pasar por los arriendos.* En rigor de derecho debian cesar estos por lo ya dicho, *soluti jure dantis, solvitur jus accipientis;* pero el interes de la agricultura y aun el de los mismos contrayentes aconseja esta excepcion.

Hay arriendos que segun costumbre de la tierra no se hacen sino por periodos algo largos, y seria difícil al comprador hallar arrendatarios sin la seguridad consignada en el artículo: el vendedor mismo tiene interes en hallar la finca arrendada tan bien como él habria podido arrendarla: por estas consideraciones se sostiene el arriendo de la finca dotal hecho por el marido, y el de la del menor de edad hecho por su tutor, artículos 237 y 1289.

### SECCION II.

#### DEL RETRACTO LEGAL.

#### ARTICULO 1450.

*El retracto legal es el derecho que tiene alguno por la ley de subrogarse en lugar del que adquiere una cosa por compra ó dación en pago, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato. (1).*

*El retracto legal:* Las especies y casos de este se hallan consignados en el artículo siguiente; en el 1466, en el número 7 del 1563 y en el 916.

El de sangre, abolengo ó gentilicio, á pesar de su antiquísimo origen, segun el ca-

1 Nuestro Código civil no se ocupa del retracto legal, y como hemos puesto ya en una de las notas anteriores, la comisión, para no ocuparse de él, dió por razon: que abolido ya por el no uso el retracto gentilicio, pues han dejado de existir las razones políticas por las que se introdujo, creyó conveniente reglamentar únicamente el retracto convencional.—N. de los EE.

pítulo 25, versículo 25, del Levítico, y de que tambien lo fué en Derecho Romano segun se infiere de la ley 16, título 4, libro 42 del Digesto, aprobada despues por otra expresa, y últimamente rechazado por la 14, título 38, libro 4 del Código; á pesar de hallarse en nuestras leyes vigentes, y del gran favor ó extension de tiempo hasta un año y dia que se le dió en los fueros municipales, no fué admitido por la Comisión, como no lo ha sido en los Códigos modernos. Los motivos son conocidos de todos: cada siglo tiene su espíritu y su carácter especial: los antiguos fueros con este retracto, con la troncalidad y con los vínculos ó mayorazgos, tendian á la concentración de los bienes raíces en la familia, como única ó la mas principal riqueza entónces: la tendencia de nuestro siglo es á la desamortización, á la libre circulación, á la libertad absoluta de disponer de sus cosas; la riqueza comercial é industrial rivalizan, si no superan á la territorial: la citada ley 14 Romana dice de este retracto con gran verdad y admirable energía, *gravis injuria inani honestatis colore velata.*

Pero las mismas razones económicas que obran contra la conservación del retracto de sangre, aconsejan la de los tres artículos citados: la comunión es causa de discordias y de mala administración; leyes 77, párrafo 20, libro 31 del Digesto, y 1, título 15, Partida 6: así no vale el pacto de no poderse pedir indefinidamente la división de la cosa comun; leyes 14, párrafo 2, y 15, título 3, libro 10 del Digesto; la consolidación del dominio útil con el directo es un gran bien económico; y el retracto del artículo 1466 ahoga pleitos y corta el vuelo á la maldignidad y codicia.

*O dación en pago:* *Quia vicem venditionis obtinet,* ley 4, título 45 libro 8 del Código; y de otro modo se eludiria este derecho con solo fingir ó simular una deuda.

*Subrogarse:* con las mismas condiciones: en el retracto convencional no tiene lugar esta subrogación, porque es *distractus, potius quam novus contractus:* el vendedor

retraente es propietario por los mismos títulos que ántes tenia; aquí el que retrae no tiene mas títulos de propiedad que los derivados del mismo comprador, en cuyo lugar, derechos y obligaciones se subroga plenamente.

*Una cosa.* La ley 55, título 5, Partida 5, tratando de este retracto, usó tambien de la palabra *cosa*, dando con esto ocasion á disputas y opiniones encontradas, sobre si abrazaba tambien *las cosas*, ó bienes muebles.

Dejando aparte los fundamentos de una y otra opinion, segun la legislación vigente; la Comisión entendió limitar la palabra *cosa* á los inmuebles por su mayor importancia; y por ser muy rara la comunión de cosas ó bienes muebles.

#### ARTICULO 1451.

*El co-propietario de una cosa comun que no puede dividirse cómodamente ó sin menoscabo, puede usar del retracto, en el caso de venderse á un extraño la parte de alguno ó de todos los demas condueños.*

*En el caso que dos ó mas co-propietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo á prorata de la porción que tengan en la cosa comun.*

Este retracto, conocido tambien entre los Romanos, fué abolido, como el de sangre, por la ley 14, título 38, libro 4 del Código; y la 1, título 37, libro 3 del mismo, solo prohíbe al comunero vender su parte á un extraño despues de contestado el pleito con los otros comuneros, si estos no lo consienten. Es conforme con la ley 55, título 5, Partida 5, y las recopiladas 8 y 11, título 13, libro 10, que hablan igualmente del directo dominio y del superficiario.

*A prorata de la porción, etc.:* lo mismo se ha establecido en el artículo 1443 para el retracto convencional; pero hay la diferencia de que allí el derecho de los que no quieren usar del retracto no acrece al que lo usa, y aquí sí; por manera que uno solo de los comuneros podrá tantear toda la parte vendida.

La facultad concedida á los comuneros

en el artículo 1455 no hace inútil este retracto, pues frecuentemente por delicadeza se abstendrán de pedir la venta en pública subasta, y preferirán vender en particular: vé el número 1 del artículo 1467.

## ARTICULO 1452.

*No puede usarse del derecho de retracto sino dentro de nueve dias, contados desde el requerimiento que haga el vendedor ó el comprador al que tiene este derecho.*

La ley recopilada 9, título 13, libro 10, señala el mismo término de nueve dias; pero nuestro artículo corta las cuestiones de si corrian contra el ignorante, si debian contarse desde la celebracion del contrato ó desde la entrega de la cosa, y tambien los fraudes á que frecuentemente se recurria con objeto de hacer ilusorio el retracto: para que empiezen á correr los nueve dias, es necesario requerimiento por parte del vendedor ó comprador, y podrá hacerse aun antes de formalizarse la escritura de venta, segun se habia establecido por algunos de nuestros antiguos Fueros para mayor firmeza del contrato.

El requerimiento deberá hacerse por ante escribano para que conste con certeza, y se eviten negativas vergonzosas; pero no habrá necesidad de acudir para ello al juez con dilaciones y gastos que nada añadirían á la certeza.

Estos nueve dias correrán tanto entre comuneros como entre los que tengan el dominio directo y útil, segun el número 7 del artículo 1563, en que se concede tambien el retracto al señor del dominio útil, que por las leyes romanas y patrias solo se concedia al señor del dominio directo y por el término de dos meses.

## ARTICULO 1453.

*El retracto que se concede en la regla sétima del artículo 1563, goza de preferencia sobre el del artículo 1451.*

La ley 8 recopilada, título 13, libro 10, disponia esto mismo respecto del señor del dominio directo y del superficiario; y no se

descubre razon por qué no habia de alcanzarse la disposicion á la enfiteúsis, siendo igualmente útil en ambos casos la consolidacion de ambos derechos ó dominios. El comunero tiene para salir de la comunion la facultad concedida en el artículo 1455; facultad de que no puede usarse en los otros casos.

## ARTICULO 1454.

*En el retracto legal, tiene lugar lo dispuesto en los artículos 1440 y 1447, y primera parte del 1449.*

Limitado este retracto al corto término de nueve dias, rara vez, ó nunca, podrá tener lugar lo dispuesto en el número 2 del artículo 1447.

Tendrá, pues, lugar en este retracto, por paridad de razon, lo dispuesto para el convencional en los artículos de las referencias, ménos lo dispuesto en la segunda parte del 1449, porque en el breve término de nueve dias no hay temor fundado para el arriendo, y si se ha hecho, debe presumirse fraudulento.

## CAPITULO VII.

DE LA VENTA DE UNA COSA COMUN POR LICITACION  
Ó SUBASTA.

## ARTICULO 1455.

*Si una cosa comun á muchos no puede ser dividida cómodamente y sin menoscabo, ó si en una participacion de bienes hecha de comun acuerdo se encuentra una cosa que ninguno de los co-propietarios quiere ó puede admitir por entero, se venderá en pública subasta, y el precio se repartirá proporcionalmente entre los interesados. (1).*

1686 Frances, 1691 Sardo, 1189 de Vaud, 1532 Napolitano: en cuanto á las formalidades de la subasta, unos se refieren á procedimientos, otros al título de herencias.

1 Ya hemos manifestado en diversas notas, los casos en que nuestra legislacion previene que la venta de una cosa comun, se haga en pública subasta.—N. de los EE.

Las disposiciones de este y del siguiente artículo están tomadas de las leyes 1 y 3, título 37, libro 3 del Código. "Si divisio prædii sine enjusquam injuria commode fieri poterit, portionem suis finibus tibi adjudicatum possidebis: cum autem regionibus dividi commode aliquis ager inter socios non potest vel ex pluribus singuli: æstimatione justa facta, unicuique sociorum adjudicatur: ad licitationem nonnumquam etiam extraneo emptore admissa, maxime si se non sufficere ad justa pretia alter ex sociis sua pecunia vincere vilius licitantem profiteatur: aut universum prædium, si licitatione viceris, exoluta socio parte pretii obtinebis: aut pretii portionem, si meliorem alius conditionem obtulerit, consequeris:" estas dos leyes Romanas hacen casi inútil todo comentario.

La comunion es desfavorable y hasta odiosa en derecho: así no valen ni el pacto ni la disposicion del testador para perpetuarla, ley 14, párrafo 2, título 3, libro 10, y 70, título 2, libro 17 del Digesto; y si el difunto que deja vários herederos poseia alguna cosa en comun con otro, su parte se ha de adjudicar á uno solo de ellos, pues de otro modo se multiplicaria la comunion y se dificultaria la cómoda division, ley 25, párrafo 6 del mismo título.

Para hacer cesar la comunion basta que uno solo de los socios ó comuneros pida la division; y debe procederse desde luego á ella, si la cosa la admite, y por esto no desmerece mucho de su justa estimacion: un caballo, mula ó buey, por ejemplo, no pueden dividirse sin perecer; una casita de un solo piso, ó una tierrecita, desmerecerá de su justo valor partida entre muchos.

En estos casos, y en el otro del artículo, puede cualquiera de los comuneros pedir la venta de la cosa en subasta pública y judicial y que sean admitidos á ella los extraños, si teme, *se non sufficere ad justa pretia sua pecunia vincere* (á otro comunero) *vilius licitantem*: siendo uno de los comuneros menor de edad es de necesidad la subasta con la admision de extraños á licitar para evit

las colusiones clandestinas y dolosas de los otros comuneros.

Y no bastará para impedir la subasta y admision de extraños que un comun ofrezca al otro la eleccion de quedarse con la cosa por su justo precio, ó cedérsela á él, porque podria suceder que se hiciera esta oferta á un comunero tan pobre que no pudiera pagar el precio de la cosa, aunque maliciosamente hubiera sido estimada en ménos de lo justo.

## ARTICULO 1456.

*Cada uno de los co-propietarios tiene derecho á reclamar que la venta se haga en subasta pública y judicial: se hará precisamente así cuando alguno de ellos estuviere sujeto á tutela ó curaduría.*

1687 Frances, 1692 Sardo, 1533 Napolitano, 1190 de Vaud.

Vé lo expuesto en el anterior, y la observacion final del 1451.

## CAPITULO VIII.

DE LA TRASMISION DE CRÉDITOS Y DEMAS DERECHOS  
INCORPORALES.

## ARTICULO 1457.

*La cesion de un crédito, derecho ó accion, no surte efecto contra un tercero, sino desde que su fecha debe tenerse por cierta, en conformidad á los artículos 1201 y 1209 (1).*

1. El acreedor puede transmitir á otro su derecho por título gratuito ó oneroso, independientemente del consentimiento del deudor.—Si los derechos ó créditos fueren litigiosos, no podrán ser cedidos en ninguna forma á las personas que desempeñen la judicatura, ni á cualquiera otra autoridad de nombramiento del Gobierno, si esos derechos ó créditos fueren disputados dentro de los límites á que se extienda la jurisdiccion de los funcionarios referidos.—La cesion hecha en contravencion á lo dispuesto en el anterior artículo, será nula de pleno derecho.—Para que el derecho cedido pase al cesionario, es requisito indispensable la entrega del título en que se funde el crédito.—El deudor solo puede oponerse á la cesion en el caso del artículo 1737.—Para que el cesionario pueda ejercitar sus derechos contra el deudor, deberá hacer á