

CAPITULO VI.

DE LA RESOLUCION Y DE LA RESICION DE LA VENTA.

ARTICULO 1,514

Además de las causas de nulidad y de la resolución expresadas en este título y de las que son comunes á todos los contratos, el de venta podrá resolverse por medio del derecho retracto, y puede rescindirse por causa de lesión.

Leg. 2, Cod. de pact. int. emt., Leg. 12 Dig. de prescript. verb., Leg. 7, § 1, Dig. de distr. pign.; Leg. 13 Dig. de pign. act.; Leg. 75 Dig. de contrato. emt.; Leg. 2 8 in fine, Cod. de rescid. vend.

Cód. civ. francés, art. 1658.—Sardo, art. 1663.—Austriaco, §§ 1067, y sigtes., 934 y sigte.—Dos Sicilas, art. 1504.—Parma, art. 1474.—Este, art. 1559.

COMENTARIO.

I. Sobre este artículo, que sirve de introducción al capítulo de la resolución y de la rescisión de la venta en particular, pocas son las observaciones que tenemos que hacer. Nos limitamos, pues, á hacer notar que no debe confundirse la resolución de una venta ó de un contrato cualquiera que lo supone válido y subsistente, así como se supone válida y subsistente una venta rescindible por causa de lesión, con su nulidad absoluta ó relativa; por ejemplo, por causa de incapacidad para obligarse, por falta de real y libre consentimiento ó por defecto de causa lícita. Por otra parte, y especialmente en materia de compra-venta, de dación en pago y de otros contratos análogos, conviene tener presente que para juzgar de su subsistencia ó irrevocabilidad, bastará recurrir á las reglas de los contratos ó convenciones en general, y no se debe, por lo mismo, atenderse únicamente á las reglas contenidas en el título de la compra-venta.

2. TROPLONG, loc. cit., núm. 685 y sigt. explicándose ampliamente sobre la materia de nulidad, resolución ó rescisión de la venta, hace notar en el núm. 679 que en el art. 1658 del Código civil francés se registra un vicio de compilación, en donde se dice que el contrato de venta puede ser *resuelto*, con el ejercicio del derecho de retracto y por la vileza del precio, en vez de decir, como lo hace nuestro Código, que puede ser *rescindido por lesión*, locución más exacta. La resolución y la rescisión no pueden ser confundidas, siendo como son cosas diversas y que siempre han sido consideradas como distintas VICAT, *Vocabul. jur. utriusq* palab. *Rescindere*, dice: *Rescindere proprie dicuntur quæ alias jure legitimo valent; non quæ ipso jure nulla sunt.*

PARRAFO PRIMERO.

DEL RETRACTO CONVENCIONAL.

ARTICULO 1,515

El retracto convencional es un pacto por el cual el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, mediante la restitucion del precio capital y el reembolso de que se trata en el artículo 1,528.

ARTICULO 1,516

El derecho de retracto no puede estipularse por un tiempo que exceda de cinco años.

Cuando fuese estipulado por mayor tiempo, se reducirá al término ántes expresado.

ARTICULO 1,517

El término fijado es perentorio y no admite próroga.

ARTICULO 1,518

No ejercitando el vendedor la accion de retracto en el término convenido, el comprador quedará propietario irrevocable.

ARTICULO 1,519

El término corre contra cualquiera persona, aun cuando fuere menor de edad, salvo sus recursos contra quien corresponda.

1. Leg. 2, 7. Cod. de pact. int. emt.; Leg. 12 Dig. de præscript. verb.; Leg. 75. Dig. de contrah. emt.; Leg. 1. Cod. quando deer. op. non est.—V. Leg. 14, Cod. dict. tit. de contrah. emt.
2. Leyes citadas.
3. Arg. Leg. 1 et passim. Dig. ex quib. caus. maj.—V. Leg. 7 Cod. de pact. int. emt.; Leg. 47 Dig. de re judic.
4. V. cit. Leg. 2. Cod. de pact. int. emt.; Arg. Leg. 3, in medio Cod. de præsc. XXX vel XL ann.
5. Arg. Leg. 7, 38 Dig. de minor.; Leg. 5 § 10, Dig. quæ in fraud. cred. Cod. civ. frances, arts. 1,659, 1,660, 1,661, 1,662, 1,663.—Sardo, artículos 1,664, 1,665, 1,666, 1,667, 1,668.—Austriaco, §§ 1,067 y siguientes.—Dos Sicilias, arts. 1,505, 1,506, 1,507, 1,508, 1,509.—Parma, arts. 1,475, 1,476, 1,477, 1,478, 1,479.—Este, arts. 1,560, 1,561, 1,562, 1,563, 1,564, 1,565.—México, arts. 3,035, 3,036, 3,037, 3,038, 3,039.

en la de encontrarse el vendedor en situación apremiante; en la falta de inscripción por el comprador de su adquisición en los registros municipales, en el hecho de no pagar el mismo comprador los impuestos ó los gastos de escritura y demas que, segun la ley ó la práctica deberian ser á su cargo.—Sobre esas ventas simuladas, véase, particularmente á FABRO, *Cód.*, lib. IV; tit. 36, def. 4, 18, tit. 30, def. 5, 29, tit. 14, def. 60 y lib. VIII, tit. 24, def. 16; OSASCO, dec. 42: POTHIER *De la venta*, núm. 407 y sgte. y 353 al fin, y *De la hipoteca*, cap. V, art. 2; *Annali di giurisprudenza*, t. II, p. 379 y sgte.; con DENEVERS, *Diario de las audiencias de la Corte de casacion de Francia*, año de 1810, pág. 47 y sigtes.; MERLIN, palab. Contrato pignoraticio y simulacion y *Tavola decennale di giurisprudenza*, en estas mismas palabras.

Grave indicio de simulacion ó de suposicion de venta ha sido y será la falta de separacion de los bienes que se suponen vendidos, *imaginary venditio*, (V. MANTELLI, t. IV, pág. 113, apéndice et passim).

2. Los códigos modernos, que generalmente restringen á cinco años la duracion del derecho á ejercitar el de retroventa, tienen la mira de asegurar al interes público que no consiente en que permanezca incierta por mucho tiempo la propiedad, con evidente perjuicio de la agricultura, de la edificacion y del mantenimiento en buen estado de los bienes, de la facilidad de las transacciones y de la prosperidad del comercio; difícilmete se encontrará un comprador con pacto de retroventa á favor del vendedor, pues que no puede saber si llegará á ser ó no propietario irrevocable, y no podrá decidirse á emprender gastos ó á hacer mejoras, sin el justo temor de verse despojado por el vendedor que tenga derecho á recobrar la cosa.—V. los *Discursos al Cuerpo Legislativo y al Tribunalado de Francia*, sobre el proyecto de Código, título de la compra-venta.

3. El párrafo del art. 1,516 que dice, que cuando se hubiere estipulado el retracto por más de cinco años, el término deberá reducirse á ese periodo de tiempo, es una aplicacion del principio legal: *utile per inutile non vitiari* aun cuando se trate de cosas que puedan separarse ó dividirse (BARBOSA *Principia juris*, palab. *Utile*; MANTICA, *De tacit. et ambig. convent.*, lib. XVI, tit. 36, núm. 3; DAOYZ, palab. *Utile*)

4. En algunos Estados, y por medio de patentes y Rescriptos, se solian ob-

COMENTARIO.

1. Permitiéndonos reunir en uno solo los comentarios á diversos artículos enlazados entre sí, haremos observar que en el cuerpo de derecho comun, si bien bastante rico en principios y resoluciones de casos claros y prácticos en materia de compra-venta, son pocas las leyes sobre la retroventa ó retracto convencional, tal vez porque entre los romanos era ménos comun en los usos de la vida que en los modernos pueblos.

Pero la mayor parte de los intérpretes, ocupándose del derecho de retracto ó del pacto de retroventa, argumentan por induccion de otras leyes; pueden ser consultados, entre otros, TIRAQUELLO *De retractu conventionali*; MANTICA, *De tacit. et ambig. convent.*, lib. IV, tít. 31, 32, 33, y entre los modernos á POTHIER, loc. cit. núms. 386 y sigtes., 434 y sigtes.; MERLIN, palab. *Facultat de rachat*, con TROPLONG, loc. cit. núm. 692 y siguientes.

Debemos confesar que, con frecuencia, bajo la apariencia de venta con retracto, á la cual se inclinan fácilmente los campesinos, se ocultaban y aun se ocultan contratos usurarios y ruinosos. TROPLONG, loc. cit. núm. 692 hace constar tambien que la retroventa favorece á la usura; y por eso, además de lo que se ha expuesto sobre las simulaciones á que da lugar, diremos que sus principales indicios ó presunciones consisten en la vileza del precio, en la retencion que hace el vendedor del fundo que se supone vendido, conservándolo en arrendamiento por el término fijado para ejercitar el derecho de retracto; en la circunstancia de dedicarse el comprador á contratos usurarios;

tener prórogas ó restituciones del tiempo para ejercitar el retracto. Ya FABRO, *De error pragmat.*, Dic. 25, cap. 1, y MURATORI, *Dei difetti della giurisprudenza*, Cap. 16 al fin, censuraban esas prórogas y restituciones. Algunos escritores político-legistas, negaban á los soberanos la facultad de concederlas. El primero escribía: *Nec reperientur qui velint emere sub hac lege, pactoque retrovendendi, si jus ita constituatur ut conditionis quæ suum certumque tempus habuit ex conventione pasciscentium, tempora prescripta ex solo Principi rescripto prorogari possint, inscio adeoque invito emtore, qui non nisi sub hac conditione obligatum se voluit ad retrovendendum. Quenam enim, quenam commerciorum et pactorum fides posthac erit si quæ inter contrahentes juste placuerunt, iis ignorantibus et invitis, pro principis arbitrio inmutentur?*—V. VOET, lib. IV, tit. 6, núm. 15, y SELLOPIS, *Dell'autorità giudiziaria*, pág. 37 y siguientes, en donde se refiere la luminosa discusion sostenida con este motivo entre FABRO y el presidente MOROZZO.

Lo que hasta aquí va expuesto, se adapta tambien á las concesiones de prórroga para la retroventa que algunos, códigos, el Sardo entre otros, por una mal entendida equidad permitian á los Tribunales, con infraccion de los pactos y que se acordaban indistintamente no sin gastos y lamentable perjuicio de los intereses públicos y privados; viniendo así, á ser una mentira que los pactos hechos son una ley para los contratantes.

5. MALEVILLE, el artículo 1660 del Código civil frances, conforme con el 1516 del nuestro dice, que, hace bien la ley en restringir el uso ó ejercicio del pacto de retroventa al término de cinco años, no obstante que, varios sostenian que podia pactarse por el término de treinta años, porque el interes público exige que la propiedad no permanezca inerte por mucho tiempo, y por decirlo así, *in pendulo*. Hace observar tambien, que en cinco años se puede muy bien recobrar el fondo que en un momento de angustia se vea obligado á enagenar el dueño á vil precio, y afirma que es consecuencia del artículo que si se hubiere estipulado en general, la facultad de ejercitar el retracto sin determinación de tiempo, debe durar nada mas cinco años. Concuerta en esto con ZACHARIÆ, tom. 1, § 357.

6. Disponiendo en general el artículo 1517 que el término fijado para la retroventa es perentorio, ó de rigor, como dicen otros Códigos, y que no pue

de ser prorogado, es indudable que ni la parte ni el juez podrán acordar esa prórroga.—*Diario forense*, año 1851, pág. 787.

7. ZACHARIÆ, loc. cit., enseña que si los contrayentes hubieren fijado un plazo menor de cinco años, pueden prorogarlo, con tal que no pasen del quinquenio, á contar desde el dia de la venta, y esto, por deducion del artículo 1,660 del Código civil frances igual al 1,516 del nuestro. Se funda tambien en la doctrina del TROPLONG, loc. cit. núm. 711, y de DURANTON, t. IX pág. 147. Por otra parte, despues de la prórroga del término hasta los cinco años, en ningun caso podrán sufrir perjuicio los derechos de tercero, que no estarán expuestos á la privacion de la cosa si no se hace uso del retracto dentro del término fijado al hacerse la venta.

8. En cuanto á la computacion de los términos, existe una regla general y es la de que el dia en que un término comienza, como el del contrato en nuestro caso, ó bien, segun la manera de expresarse de los intérpretes, el dia del término *a quo* no debe contarse, segun el proloquio: *dies termini á quo, non computatur in termino*. (TOULLIER, tom. VI, núm. 682; GRENIER, *De la hipoteca*, t. I, § 208, núm. 107). Verdad es que MERLIN, palab. *Délai*, emite una opinion contraria; pero es victoriosamente refutado por TROPLONG, *De la hipoteca*, núms. 294, 314.

Sobre el sentido de la expresion, *á contar o partiendo de tal dia*, véase al mismo MERLIN, palab. *Papier-monnaie*, § 3 y palab. *Triage*, § 2.

Por otra parte y á la inversa de lo que expresa el referido proloquio, el dia del término *ad quem* debe contarse en el mismo término, á ménos que se trate de plazos francos. Los términos no se prolongan á causa de dias feriados ó de fiesta, salvo los usos mercantiles (V. ZACHARIÆ, tom. 1, § 49).

9. El vendedor que encuentre ó tema alguna dificultad para el ejercicio de derecho de retracto, durante el término fijado para deducirlo, debe, generalmente hablando y para no incurrir en caducidad que sobreviene *ipso jure*, como si fuere declarada por sentencia, hacer al comprador, ántes de que concluya el término, el ofrecimiento real de restitucion del precio y de los reembolsos correspondientes por derecho, segun el siguiente art. 1528. Tal ofrecimiento debe hacerse con intervencion judicial ó de algun funcionario autorizado al efecto por la ley. Creen algunos que el juez podria admitir como bastante el ofrecimiento verbal siempre que le conste ser sincero y que la situacion pecuniaria del vendedor le permite hacer el entero en efectivo, inmedia-

tamente—V. TROPLONG, loc. cit., núm. 721 y sigte.; DALLOZ, palab. *Vente*, pág. 905 y ZACHARIÆ loc. cit., tom. I, § 357, que impugna la opinion contraria, profesada por DUVERGIER.

TROPLONG enumera las opiniones en pro y en contra sobre si el ofrecimiento debe ser real (loc. cit., núm. 719), y termina diciendo que en caso de duda debe resolverse en favor del vendedor.—V. SIREY, al art. 1662 del Código civil frances en el mismo sentido que TROPLONG y ZACHARIÆ con FABRO, *Cod.*, 1 IV, tom. 30, dej. 4. Creemos conveniente reproducido la doctrina que sigue: "*Intra certum tempus quod redimendo fundo præscriptum fuerat, interpellaverat emtorem venditor ut retrovenderet; ac recusante eo pretium obsignaverat, sed non tamen integram quantitatem quæ emtori restitui debuerat. Non eo minus interrupta præscriptio vieqbitur quod obsignatio non satis plena fuerit: ad solum enim fructuum acquisitionem obsignationis utilitas pertinet, non etiam ad præscriptionis interruptionem, quæ sola etiam interpellatione, verbalique oblatione contenta est; nisi cum venditori dicenti paratum se pretium numerare, emtor respondit paratum se accipere. Sic enim verbalis oblatio verbali acceptatione eludenda est.* Hablando despues, en las notas, de la utilidad del depósito del precio recibido por la adquisicion al vendedor de los frutos, si el comprador estuviese ya en posesion del fundo, agrega por vía de explicaciones: *Aut potius ad hoc ne is qui fructus petit usuras vicissim præstare cogatur: nam ut fructus restituenti sint venditori agenti ex pacto de retrovendendo sola oblatio videtur sufficere sine obsignatione* (Leg 2 Cod de pact. int. emt. et vend.).

Segun las conclusiones del abogado general de la Corte de casacion subalpina, del 25 de Mayo de 1853, si el vendedor quiere hacer uso del pacto de retroventa, bastará que constituya en mora al comprador para entregar la cosa (*Raccolta di massime di detta Corte*, pág. 76). Agregaremos que esta decidido no ser aplicable, segun el Código sardo, la teoria relativa al ofrecimiento real en materia de retracto, reservado al vendedor (*Tavola decennale di giurisprudenza*, palab. *Pagamento*, núm. 29 y palab. *Riscatti* núm. 2).

10. En ningun caso estará obligado el vendedor á depositar, despues de un ofrecimiento regular, la cantidad correspondiente antes del vencimiento del término ó para el retracto, ni á intentar antes de ese dia demanda

sobre la validez del ofrecimiento que hubiere hecho por conducto de ejecutor ó de notario. No es contrario á esta teoria el artículo 1517, porque, no proponiendo ó no promoviendo el vendedor la accion de retracto en el plazo convenido, el comprador se hace propietario irrevocable, ó como dice la ley, inmutable, pues que, si bien á primera vista parece que hace depender la conservacion de la facultad ó del derecho de retracto de la deducion ó ejercicio de una accion, con citacion en juicio en el término fijado, asemejándose el texto al de los arts. 1,526 y 1,527, iguales á los 1,668 y 1,669 del Código civil frances, debe decirse con ZACHARIÆ, loc. cit., en las notas, que, la palabra *accion* no debe entenderse en su sentido propio, y que, al escribir los redactores del Código frances, *faute par le vendeur d'avoir exercé son action en réméré*, como dice el art. 1,662, quisieron decir: *faute d'avoir usé du pacte du réméré* (DURANTON, tom. IX, pág. 448; TROPLONG, loc. cit. núm. 716; DUVERGIER, *De la vente*, tom. II pág. 28.)

Es enteramente oportuno recordar en esta vez la regla fundamental de nuestro derecho: *Incivile est nisi tota lege perspecta, una aliqua particula ejus proposita, judicare vel respondere* (Leg. 24, Dig. de legib.).

11. Es necesario que el pacto de retroventa sea contemporáneo de la venta, ó se celebre *incontinenti*, porque si así no fuera, seria una venta pura y simple (TROPLONG, loc. cit. núm. 694).

12. Algunos antiguos comentadores examinaron la cuestión sobre si el derecho de retracto podia ser cedido; pero no es dudoso que es trasmisible por ese medio, pues que no es un derecho anexo á la persona del vendedor (TROPLONG, loc. cit. núms. 702 y 224; POTHIER, loc. cit., *De la vente* núm. 391; SIREY, al art. 1659 del Código civil frances).—V. FACHINEO, *Controvers. jur.*, 1, II cap. 11.—No es, pues, dudoso que los acreedores pueden hacerlo valer por sus intereses en lugar del deudor insolvente.—V. MANTELLI, t. XIII, pág. 159 y BETTINI, año de 1851, parte II, pág. 128.

Téngase presente que segun el antiguo derecho, *pactum de retrovendendo in dubio censebatur personale* (FABRO, *Cód.* 1, IV, t. 36, def. 17 núm. 1); pero en la actualidad debe decirse lo contrario, con arreglo al art. 1127, al ménos en nuestro concepto.

13. Segun el derecho comun, si se hubiere fijado en el contrato el plazo

para la retroventa, la menor edad del vendedor no es un obstáculo para la prescripción; lo mismo debe decirse de los herederos del vendedor, pero si se tratara de prescripción legal, la menor edad la suspendería (POTHIER, loc. cit., núms. 335 y 436). Pero la menor edad no liberta de la prescripción, ya sea que el término de gracia esté limitado por el contrato, ya que se trate del término de cinco años y legal (TROPLONG loc. cit., núm. 727).— V. THESAURO, Dic. 103.

14. Disputase si puede estipularse que el vendedor pagará por la retroventa un precio mayor que el que recibió, POTHIER, loc. cit., en 414 está por la afirmativa, con SIRRY, al artículo 1659 del Código civil francés y cree que no es usuraria esa cláusula. Pero TROPLONG, loc. cit., núms. 696 y 760 sostiene que es inadmisibles tal opinión, por que en el caso la estipulación encubre un préstamo usurario. Lo mismo sostiene DURANTON, t. IX núm. 429.

V. MERLIN, palab. *retroventa* núm. 8.

En cuanto á nosotros, si bien sabemos que *non omne quod licet honestum est*, en presencia de los arts. 1829 y siguientes, debemos decir que puede sostenerse la referida estipulación, pues que en derecho está permitido hacer indirectamente aquello que la ley permite hacer de un modo directo.

15. La declaración de querer ejercitar el retracto, es revocable (*Raccolta di giudicati della già Corte imperiale di Torino*, tom. I pág. 341). En el caso se trató de un censo perpetuo: pero parece que puede equipararse con esa manifestación ó declaración de querer redimir el censo, la notificación ó declaración de querer redimir el censo, la notificación judicial de querer hacer el retracto del fundo ó inmueble vendido con la respectiva reserva. Ni puede ser dudoso que el pacto de retroventa puede tener lugar en la venta de bienes muebles (TROPLONG loc. cit. núm. 7601 (1)).

Pero será necesario examinar con cuidado si la venta de bienes muebles, con la mencionada, cláusula no encubre un mútuo con prenda ó pignoraticio, por el cual se haya querido disimular ó encubrir un pacto comisorio prohibido por el art. 1884.

16. Segun FABRO, *Cód.* l. VII, t. 13, def. 22 núm. 1: *Tempus redimendi ex contractu non currit, quamdiu probabiliter dubitare potest de viri-*

[1] El Código civil del Distrito establece que la retroventa solamente puede hacerse respecto de bienes raíces. Art. 3036

bus et validitate contractus.—V. al mismo l. IV, t. 30, def. 5, de rescind. vend. con DUBOIN, tom. III, pág. 827.

17. La cesión de un derecho de retracto, puede rescindirse por lesión, como un derecho real (MERLIN, palab. *Retracto convencional* núm. 6).

18. ¿Puede probarse la promesa verbal de retroventa, antes del vencimiento, y cuando agrade al vendedor como un caso de verdadero dolo?— V. MERLIN, loc. cit. núm. 8 y palab. prueba Lec. II, § 3, art. 1, número 23.

19. No puede probarse con testimonios que el comprador impide el retracto dentro del término; con dolo ó con promesas de próroga; pues es muy fácil procurarse la prueba escrita de la promesa (MERLIN, palab. *Prueba*, sec. II, § 3, art. 1, núm. 23, in fine).

20. El vendedor con pacto de retroventa puede constituir una hipoteca sobre el mismo fundo que puede retrotraer (TROPLONG, t. 1, § 258, en las notas y § 357, al fin). Tal doctrina está en armonía con la máxima de derecho: *qui habet actionem ad rem recuperandam ipsam rem habere videtur* (Leg 15, Dig. de reg. jur. y sobre ella, á DECIUS, ad dict. tit). Esta es una de las muchas ingeniosas ficciones de derecho, sobre las cuales recomendamos a estudioso jurista VICAT, palab. *Fictio legis*. Ellas se fundaban casi siempre en la equidad, y se decía: *fictio in casu ficto tantundem operatur quantum veritas in casu vero* (FABRO, *Cód.*, lib. III, tit. 1, dej. 25, núm. 3); así como ficciones de *eo esse debere quod per rerum naturam verum esse possit* (El mismo, al l. II, t. 25, dej. 2, núm. 5).

21. La acción de retracto se reputa bien inmueble (ZACHARIÆ, tom. I, § 171, notas).

El mismo ZACHARIÆ, tom. 1, 357 en las notas observa que el retracto es *distractus potius quam contractus*.

22. Sobre el pacto de retroventa, sus efectos, y cuando es real ó personal, V. MANTICA. *De tacit. et amb. conv.*, l. V. t. 32. 33, exprofesso.

ARTICULO 1520:

El vendedor que hubiere pactado el retracto, puede proceder contra el tercer adquirente, aun cuando en los contratos respectivos no hubiere sido denunciado el retracto pactado.

V. Leg. 75 Dig. de contrah. emt.; Leg. 2 Cód. de pact. int. emt.; Leg. 135 § 3 Dig. de verb. obl.—V. Leg. 13 Dig. de pign. act.

Cód. civ. franc., art. 1664.—Sardo, art. 1669.—Austriaco, §§ 1070, 1073.—Dos Sicilias, art. 1510.—Parma, art. 1480.—Este, art. 1566.—México, arts. 3042-3043.

COMENTARIO.

1. Ante todo, diremos que planteó una mejora el artículo antes reproducido, al declarar por regla general, que el vendedor puede ejercitar el retracto contra los terceros adquirentes, en vez de la impropia locucion de los anteriores códigos: *Contro un secundo acquirente ó compratore*. Despues observaremos que los códigos modernos y el nuestro entre ellos, incluso el austriaco, resolvieron acertadamente una antigua controversia de los comentadores, sobre si se podia ejercitar el retracto ó la retroventa contra el tercer poseedor. El mencionado Código austriaco, loc. cit, dispone que puede ejercitarse ese derecho contra el tercer poseedor, locucion que es todavía más exacta, pero solamente cuando ese derecho ha sido inscrito en los registros públicos. En nuestro Código no vemos que los artículos 1520, 1932 y sigtes., 1042 hayan impuesto al vendedor con pacto de retroventa, la obligacion de hacerlo público con la inscripcion, á fin de que los terceros puedan tener noticia de él; tal vez porque se creyó que era innecesario expresar una obligacion indispensable para la conservacion de ese derecho, de tal suerte, que su falta de cumplimiento podia producir grave perjuicio.

Y sobre este punto leemos en el opúsculo del profesor CESANO, *Della trascrizione*, pág. 13, que enumera entre los actos sujetos á la inscripcion en cuan-