

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 secondo 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-

to á los terceros, la cesion del derecho de retracto; la de las acciones rescisorias por lesion y la de todas las demas relativas á la recuperacion de la propiedad de un inmueble ó derecho real; por que todos los que tienen alguno de esos derechos ó acciones, pueden hipotecar el inmueble al cual se refieren (art. 1976); actos que son diferentes de la reserva de la facultad de ejercitar el retracto; como que producen accion *in rem scripta* y no meramente personal *ex contractu*.

FABRO, *Cod. lib. IV, t. 36 de pact. int. emt.*, def. 8 enseñaba que: *De retrovendendo actio scripta hodie est contra possessorem quem cumque competit ad rem precise habendam*—V. al mismo FABRO, loc. cit. def. 2, 3, y t. 7 def. 3; RICHERI, *Jurisp. t. X, § 1166 y sigte*; MANTICA, *De ta. cit. et ambig. conv.*, t. IV, t. 32 núm. 44 y sigte; POTHIER, *De la venta*, núm. 396 y sigte., y TROPLONG, loc. cit. núms. 698, 728.

2. Cuando la venta recae sobre un inmueble, el vendedor puede ejercitar el retracto contra cualquier detentador, sin tener que acudir antes al vendedor ni hacer que sea citado á la vez que aquel. En el caso, nada hay que ventilar entre el comprador y el vendedor (ZACHARLÆ, tom. I, § 357; TROPLONG, loc. cit. núm. 732; DUVERGIER, t. II, núm. 61). Ese derecho no tiene lugar cuando se trate de venta de muebles con pacto de retroventa: *mobilia non habent sequelam* TROPLONG, loc. cit.; núm. 730).

3. Es claro que el vendedor que hace uso del retracto no está obligado á restituir al tercer poseedor mas de lo que el mismo recibió por la cosa, del que se la compró directamente (TROPLONG, loc. cit., núms. 731, 761; POTHIER, loc. cit., núm. 426; DURANTON, tom. IX núm. 405): *qui in jus dominiumve alterius succedit, jure ejus uti debet* (Leg 177, Dig. de reg. juris y relativas).

*Nemo plus juris ad alium trasferre protest, quam ipse haberet* (Leg. 54 Dig. cod tit., juneta Leg. 143). Allí mismo se dice: *quod ipsis qui contraxerunt obstat, et successoribus eorum obstat*, y en la Leg. 175 § 1 dict. tit.: *non debeo melioris conditionis esse, quam auctor meus, á quo jus in me transit*.

#### ARTICULO 1,521

El comprador con pacto de retroventa ejercita todos los derechos de su vendedor. La prescripcion corre á su favor,

tanto contra el verdadero propietario como contra los que pretendan tener derechos ó hipotecas sobre la cosa vendida

Puede oponer tambien el beneficio de excusion á los acreedores de su vendedor.

Arg. Leg. 15. Dig. de leg. commiss.; Leg. 2, 7 Cod. de pact. int. emt.; Leg. 13 § 10 Dig. de act. emti; Leg. 4. Dig. de in diem.; Leg. 2 §§ 3, 4, 5. Dig. pro emtore.; Auth. *Hoc si debitor*, Cód de pign. et hypoth.

Cód. civ. frances, arts. 1,665, 1,666. Sardo, art. 1,671. Dos Sicilias, arts. 1,511, 1,512. Parma, arts. 1,481, 1,482. Este, arts. 1,567, 1,568.—3,044, 3,045. México, art. 3,044.

## COMENTARIO.

---

1. La razón del artículo, dividido en dos en los códigos modernos, consiste en que el comprador con pacto de retroventa es un verdadero propietario aun cuando lo sea de una propiedad revocable ó resoluble por condición; y en esto se diferencia la venta con tal pacto ó reserva, de la prenda, que no trasmite la propiedad (MALEVILLE, á los arts. 1,665, 1,666 del Cód. civ. rances).

2. El comprador goza, con excepcion de la facultad de ejercitar el retracto, de todos los derechos que atribuye una venta pura y simple, pues la retroventa solamente constituye una condicion resolutoria del contrato, y no una condicion suspensiva; puede, pues, por medió de la usucapion consolidar su adquisicion, respecto del verdadero propietario del fundo comprado y de los terceros que sobre el tengan derechos reales (ZACHARLÆ, tomo I, § 357 al fin).—V. POTHIER, *De la venta*, núm. 406 y siguientes, *De la prescripcion*, núm. 59 y siguientes, y *De la hipoteca*, cap. II, Lec. 1, art. 2; TROPLONG, loc., cit., núm. 734 y siguientes.

3. El comprador debe velar por la conservacion de la cosa ó del fundo adquirido durante el término fijado para el retracto, empleando en ello la diligencia de un buen padre de familia; es, pues, responsable de los deméritos que por culpa suya sufra, pero no de los que sean el resultado del empleo ó uso natural de la cosa (TROPLONG, loc. cit., núm. 738; arg. Leg. 59, Dig. de legat. et fideicomm. 1°)

