

LEY SEPTUAGÉSIMAPRIMERA.

(L. 10.^a, TÍT. 11.^o, LIB. V DE LA REC., Y L. 5.^a, TÍT. 13.^o,
LIB. X DE LA NOV.)

Modo como se pueden retraer las cosas de patrimonio vendidas en uno ó muchos precios.

Cuando muchas cosas fueren vendidas por un precio, que sean de patrimonio ó abolengo, que el pariente más propinco no pueda sacar la una, y dejar las otras, sino que todas las haya de sacar, ó ninguna de ellas; pero si las dichas cosas fueren juntamente vendidas por diversos precios, en tal caso pueda el pariente más propinco sacar la que de ellas quisiere, haciendo las diligencias é solemnidades en las dichas leyes del Fuero é Ordenamiento contenidas.

COMENTARIO.

1. Al pasar la vista por esta ley, se comprende fácilmente cuáles son las dudas que trató de resolver. Acontece muchas veces, que varias cosas patrimoniales ó de abolengo se venden y enajenan por un solo precio y los tribunales daban distintos fallos, concediendo unos el derecho de retracto, únicamente cuando se retraían todas las cosas vendidas y otorgando otros ese mismo derecho, aunque sólo se retragara una ó más cosas. La ley de Toro quiso uniformar la jurisprudencia. Dijo: no se puede retraer en el presente caso sino cuando el retrayente se coloca en el mismo terreno que el comprador, cuando adquiere la totalidad de las cosas vendidas. Decision justa, que no menoscaba los derechos del vendedor, lo cual no acontecía si se entrare á investigar qué precio debía darse á cada una de las cosas vendidas. Para ello sería indispensable ante todo empezar

por una tasacion, diligencia molesta, pesada y costosa, la cual repugna la misma naturaleza del retracto, porque si su base descansa *en que se adquiriera la cosa por el tanto* ofrecido por una tercera persona sin consideracion á lo que pueda valer ó apreciarse la misma cosa, desaparece este principio fundamental en el instante que se entra en un juicio pericial. No merece por consiguiente más que elogios la primera parte de la ley, cuya letra y espíritu son bien claros, y sabido es, que no hay medios de ampliar su aplicacion más que al que la ley dice, segun así lo tiene decidido el Supremo Tribunal en sus sentencias de 15 de Febrero de 1861, 30 de Setiembre de 1864 y 20 de Abril de 1865.

2. Sin embargo, la segunda parte de la ley no merece los mismos elogios y ménos las opiniones de algunos autores al ampliar su doctrina. Dice la ley: aunque varias cosas patrimoniales ó de abolengo fueran vendidas juntas, siempre que se le dé diverso precio á cada una de ellas, tenga el pariente el derecho de retraer la que le parezca, dejando la que no quiera comprar, practicando las diligencias y solemnidades que previenen las leyes del Fuero y del Ordenamiento. Si esta parte de la ley se aplica de la manera que quieren algunos autores, las consecuencias serían funestísimas y sólo se evitará teniendo mucho cuidado los notarios al redactar las escrituras de venta de esta especie. ¿Se puede dudar ni por un instante que vendiendo dos, tres, cuatro fincas, dando á cada una de ellas un precio y queriendo retraer una sola el pariente, podrá quedar ineficaz el contrato, y por consecuencia sufriendo el dueño de la cosa un grandísimo quebranto? Vamos á demostrarlo con un ejemplo práctico y en el que, habiéndonos consultado el proyecto de escritura, salvamos los derechos del vendedor adicionando una cláusula en que terminante y claramente se decia que aunque se habian fijado distintos precios á cada una de las cosas, la venta no era más que una, el precio uno y quedaria de hecho y de derecho rescindido el contrato si por cualquier causa, é interpretando mal la ley 71.^a de Toro, se quisiera considerar que habia tantas ventas como fincas vendidas. Así se redactó la escritura y se evitó el conflicto entre personas queridas.

3. El caso era el siguiente. Un diligente labrador habia heredado de varios parientes tres olivares y de otro un excelente molino en que se hacia la molienda de una gran parte de la aceituna de la comarca. Ese molino era codiciado por todos los propietarios, y vendido aisladamente su precio era grande. Por ca-

pricho, razones políticas ó de salud, quiso aquel propietario levantar su casa y vender su hacienda. Hizo el contrato con un convecino que tenía olivares y que principalmente compraba por adquirir el molino. Como la ley hipotecaria exige que cuando se venden muchas cosas á la vez se fije á cada una el precio para que de este modo se inscriban, el escribano, oyendo á comprador y vendedor, dividió ese mismo precio, haciendo para ello un cálculo prudente y teniendo en cuenta que los olivares y el molino iban á pertenecer á una misma persona.

4. En los pueblos pequeños y tambien en los grandes se tiene noticia de todo, y especialmente de aquellas cosas que no hay para qué ocultarlas. Otro labrador pariente algo leido preguntó si tenía derecho de retraer sólo el molino, finca que habia sido independiente y á la que los olivares inmediatos habian pagado tributo. No faltó abogado travieso que, ateniéndose á la segunda parte de la ley 71.^a de Toro, le dijera al pariente consultante que tenía derecho para retraer el molino sin necesidad de comprar todas las tierras y olivares. Por fortuna se enteraron comprador y vendedor de este intrigante proyecto y consultaron al redactor de este libro, que les sacó del conflicto extendiendo un proyecto de escritura, en la que se explicaba que no se podia vender una finca independiente de las otras sin disminuir mucho su valor, y que en el caso que tratara alguno de retraer ó adquirir el molino ó los olivares inmediatos á la presa del rio, habia de pagar una suma mucho mayor del precio que en la escritura se fijaba.

5. Y esto se comprende fácilmente en muchos ramos de la agricultura que necesitan de artefactos y útiles, ya para recoger el fruto ó convertirlo en la materia vendible. Se venden en Andalucía dos suertes de tierra inmediatas, que se llaman cortijos. Una tiene caserío decente y cómodo, que puede servir para las faenas de las dos haciendas. Si se enajenan á distintas personas, de seguro el comprador de la cortijada sin caserío, ó dará un precio ínfimo ó no comprará, y no por eso el comprador de la primera cortijada aumentará el precio, por lo que pudieran servir aquellos edificios á una finca extraña, cuyos beneficios no se experimentan vendiéndose á personas distintas las dos haciendas.

6. Los ejemplos podian multiplicarse hasta lo infinito, porque lo mismo sucede con los viñedos y otros muchos ramos en que se explota la produccion con más ó ménos ventaja, segun los elementos con que se cuenta, y sin duda alguna el legisla-

dor no ha querido que se cause un perjuicio notorio al vendedor ó al que comprara de buena fé, quedándose, ya uno, ya otro, con fincas improductivas ó en que se disminuyera mucho el valor, porque un pariente, ayudado de un privilegio odioso, viniera á retraer la finca que en los casos citados consideramos como el alma y sosten de las otras. No conocemos se haya pronunciado sentencia alguna, aplicando de este modo violento la segunda parte de la ley 71.^a de Toro. Hoy, que tienen obligacion estrecha los notarios de entrar en tantos detalles sobre precio, linderos y demas, porque así lo exigen la ley hipotecaria y sus reglamentos y tambien las leyes del impuesto, deben ser muy previsores advirtiéndolo á los contrayentes que, para no ser víctimas de intrigas y supuestos derechos, especifiquen que la venta de todas las cosas es una y el precio uno, quedando invalidado el contrato en el momento que se intentara por un tercero adquirir una parte de las mismas fincas, porque la que se intentara retraer tendria un valor de 25 ó 50 por 100 de más.

7. Los perjuicios que se acaban de indicar son notorios, y cuanto en contrario digan Matienzo y otros autores explicando la expresada ley, no destruirá esa monstruosidad áun en el ejemplo que ellos mismos citan, á saber: se vende una casa por 100 pesos y un campo inmediato por 300. En este caso no hay una sola venta, sino dos, y por lo tanto hay derecho de retraer ó el campo ó la casa, aunque se hayan ejecutado esas dos ventas en una sola escritura. Esto es absurdo y disparatado, porque de seguro ni el campo produciria entónces ni la casa podria tampoco utilizarse más que para recoger los frutos de ese mismo campo. Las cosas no se pueden sacar de quicio, y los filósofos y los legisladores y todos los hombres de ciencia tienen que examinar las cuestiones como las discute el pueblo con su buen sentido cuando se trata de perjudicar á sus intereses. Si al último labriego de Andalucía se le dice que tome en arrendamiento, por el precio más ínfimo, pingües y magníficas fincas distantes tres y cuatro leguas de toda poblacion y que no se les da el caserío en donde están los tenados y demas enseres para la labranza, contestará si quieren burlarse de él.

8. Somos muy partidarios de los episodios cuando estos ilustran. Todo el mundo tiene noticia de la gran propiedad territorial que posee en Andalucía nuestro querido amigo el caballeroso duque de Osuna. En una época ya lejana administró ese rico patrimonio una persona montada á la moderna, si nos es lícita esta frase. Esta persona, embebida en las ideas innovado-

ras, formó un célebre proyecto de arrendamiento y cultivo, con el cual las rentas del duque se quintuplicaban y se hacían felices á millares de jornaleros. El plan en el papel parecía brillante y los cálculos matemáticos eran exactos. Para principiar, se escogieron 8 ó 10.000 fanegas de tierra y se distribuyeron en pequeñas suertes de 6, 8 y 12 fanegas. Todo fué alborozo y contento, y el nombre de aquel apoderado general se inscribió en la casa de ayuntamiento de algunos pueblos. A los dos años todo era tristeza y desconsuelo. Los colonos se habían perdido, muchas de las tierras estaban esquiladas y la casa ducal no había hecho efectivas más que pocas é insignificantes rentas. Han pasado muchos años y hoy se están sintiendo todavía las consecuencias de aquella calaverada, del ensayo del socialismo práctico, aunque reconociendo el derecho de propiedad. El que no tenía para un par de mulas ó bueyes, y los tomó con gran interés ó los compró á un precio excesivo; el que carecía de aperos de labranza y de los demás útiles necesarios para el cultivo; el que tenía que andar una y dos leguas para ejecutar las mil operaciones agrícolas, porque no tenía albergue ó cortijo donde meterse él ó su ganado, ¿cómo había de cultivar bien y sacar provecho de su especulación? Sucedió lo que no podía menos de suceder, como acontecerá siempre que el recto juicio no presida á los actos de la vida y cuando se quieren sacar las cosas de quicio, como hemos dicho antes. El cultivo en pequeño no puede ejecutarse sino en los países muy poblados y contando siempre el cultivador con algunos elementos que no se improvisan.

9. Y tiene gran analogía y conexión con el asunto que tratamos todo lo que se viene diciendo, porque también hay algo de socialismo en querer separar lo que no puede estar separado, como es la casa de campo del bosque ó terreno cultivable para que se destina, aunque esté á cierta distancia y separadas una y otra finca. No habrá, por consiguiente, dos ventas cuando las dos cosas se enajenan á la vez á un mismo comprador y por un solo vendedor, por más que se les ponga diversos precios para encerrar dicho ejemplar en las últimas palabras de la ley 71.^a de Toro. Cuando de la aplicación de las leyes en cierto sentido resulta un absurdo monstruoso, los jueces rectos no las han entendido de este modo jamás, y por el contrario las han aplicado según las reglas del buen sentido.

10. Y por las mismas razones rechazamos la opinión de los que sostienen, que cuando el vendedor enajena una cosa de

abolengo y otra que no lo es, puede el pariente utilizar el retracto de sangre adquiriendo la primera cosa y desechando la segunda. Este es un caso más común. Un propietario hereda de sus antepasados un olivar que, ó no tiene molino ó éste está montado como se montaban hace un siglo. Este propietario edifica en una finca inmediata ó compra un molino colocando maquinaria moderna, que da sér y vida á ese mismo olivar de abolengo. Vende despues las dos fincas, el olivar y el molino. ¿Podrá un pariente decir: retraigo el olivar, que es de abolengo, porque yo tengo otro molino donde moler la aceituna y dejo el artefacto que construyó mi pariente y que podría destinarlo á que sirviera para mansion de alimañas, porque ya no tenía otro objeto á que destinarle? Pues estas son las consecuencias que se deducen de sostener el parecer contrario.

11. Más racional y prudente es la opinion de los que sostienen, que cuando acontezca el ejemplar de venderse una cosa patrimonial y otra que no lo es, el pariente pueda retraer los dos á la vez, porque esa circunstancia de venderse una finca de abolengo con otra que no tiene este carácter, no debe excluir el derecho de retracto de sangre y puede considerarse que la cosa libre es lo accesorio y la de abolengo lo principal. Esto ofrece ménos inconvenientes que los que saltan á la vista, de permitir se retraiga la cosa patrimonial y se quede la no patrimonial en poder del comprador, que no la querrá admitir, ó el vendedor, sufriendo un notorio perjuicio siempre, porque quedarian fallidos sus cálculos y padeciendo un gran deterioro la estimacion de la cosa, que, aislada, ya no servirá para el objeto que se la destinó.

12. Repetimos, que cuantos intervienen en la trasmision de fincas deben tener una esmerada diligencia en la redaccion de escrituras de esta especie, porque aunque para nosotros la ley 71.^a de Toro está bien clara y terminante, los ingeniosos comentadores han dado lugar á mil dudas y á pleitos que suelen arruinar las familias.