



ABRIR CAPÍTULO VIII.-

CAPÍTULO IX:

EFECTOS DEL EJERCICIO DEL RESCATE:

9.1. Su incidencia en materia de frutos de la cosa retraída (art. 1519 C. C.):

9.1.1. Los correspondientes a la fase de pendencia:

El derecho de retracto convencional opera como condición resolutoria moderadamente potestativa y, en principio, la lectura del artículo 1123, 1 C. C. parece indicar que las consecuencias que genera su advenimiento consisten en la retroacción, es decir, en la resolución con alcance retroactivo de los efectos del negocio-básico – retroactividad real o absoluta, entendiendo ambos adjetivos como sinónimos¹ -, toda vez que, conforme a su inapelable tenor: “cuando las condiciones tengan por objeto resolver la obligación de dar, los interesados, cumplidas aquéllas, deberán restituirse lo que hubiesen percibido”; por ello, el comprador habría de devolver los frutos percibidos en tanto se hallaba en fase de pendencia el *ius redemptionis*, sin limitación alguna.

Por suponer una retroactividad real, *ipso iure*, automática, directa o inmediata – según tiene a bien confirmar la S. T. S. de 20 de mayo de 1943 en su considerando quinto -, cumplida la condición, las partes se colocan sin más en el exacto emplazamiento jurídico en que se situarían si aquélla se hubiera verificado al momento de celebrarse el negocio-básico. En consecuencia, y en respeto al rigor debido, los frutos percibidos durante la fase de interinidad del dominio por el adquirente deberían estimarse propiedad del sujeto en cuyo provecho o beneficio se hubiera obrado el cumplimiento de la condición.

Sin embargo, el artículo 1120, 1, segundo y tercer inciso C. C., en directa referencia a la condición suspensiva, dispone que “cuando la obligación imponga recíprocas prestaciones a los interesados, se entenderán

¹ Vid., al efecto, el trabajo de Álvarez Vigaray, R.: *La retroactividad de la condición*, en A. D. C., tomo XVII, Madrid, enero – marzo de 1964, p. 841.

compensados unos con otros los frutos e intereses del tiempo en que hubiese estado pendiente la condición. Si la obligación fuere unilateral, el deudor hará suyos los frutos e intereses percibidos, a menos que por la naturaleza y circunstancias de aquélla deba inferirse que fue otra la voluntad del que la constituyó². Y ello da pie de nexo para cuestionarse, en el terreno de la teoría general, si la excepción relativa a la no restitución de los frutos mientras duró la pendencia resulta o no extensible a los negocios supeditados a una condición de corte resolutorio.

No existe al respecto una solución pacífica o unánime desde el punto de vista doctrinal, y así Manresa rechaza de plano la aplicación de dicho precepto a ella, es decir, da por supuesta la obligación de la restitución mutua, salvo pacto en contrario, puesto que - en su consideración - el legislador no destina a la condición resolutoria las excepciones y salvedades que para el principio de retroactividad contempla en sede de la suspensiva.

En apoyo de su argumento, agrega el mismo autor que, mientras el cumplimiento de la condición suspensiva ocasiona la eficacia de la obligación, el advenimiento de la condición resolutoria genera, de acuerdo con la retroactividad, la total inexistencia de la obligación. Por lo tanto, en la condición suspensiva, la retroactividad puede limitarse más o menos, siempre que produzca algunos efectos, al tiempo que en la condición resolutoria no ha de tolerarse que subsistan efectos de la obligación que se supone que no ha existido².

Por el contrario, conforme a otra opinión patroneada por Scaevola, es de estimar que la excepción referente a los frutos contenida en el artículo 1120 C. C., opera igualmente para la condición resolutoria – tesis sostenida también por Albaladejo³ -. Si bien reconoce Scaevola que dicha norma no tuvo presente el último tipo de condición, concluye que lo establecido en tal precepto para el deudor obligado unilateralmente, se debe aplicar asimismo para el acreedor que recibe y usa la cosa con obligación eventual de

² Manresa y Navarro, J. M^º: *Comentarios al Código Civil Español*, cit., tomo VIII, volumen I, sexta edición revisada por M. Moreno Mocholi, Madrid, 1967, p. p. 403 y 404.

³ *El negocio jurídico*, Barcelona, 1958, p. 265; también, en su obra *Derecho civil*, cit., tomo I, volumen segundo, decimocuarta edición, p. 309.

devolverla⁴.

Díez-Picazo parece mantener una postura ecléctica o de compromiso, que no le permite llegar de antemano a previsiones seguras, porque, luego de apelar a los artículos 1114 y 1123 C. C., parece pronunciarse a favor de una resolución con trascendencia o alcance absoluto, mas se apresta a dulcificar semejante tesis de conformidad con las características del caso concreto, esto es, atendiendo a los propósitos de las partes y a la naturaleza de la relación obligatoria que esté en cuestión; en vista de ello, las relaciones obligatorias duraderas imponen una resolución de simple efectos *ex nunc*, mientras que la resolución absoluta sólo procede respecto a las relaciones obligatorias momentáneas o pasajeras⁵.

Colabora a incrementar las dificultades que presenta la cuestión, como bien argumenta Álvarez Vigaray⁶, la comparación del artículo 1123 con uno de sus precedentes más inmediatos: el artículo 1041 del Proyecto de 1851. De los tres apartados de este último precepto, el tercero y el primero coinciden, respectivamente, con los apartados primero y segundo de aquél, cifrándose la diferencia señera entre ambos artículos en el contenido del apartado segundo del más antiguo, el que expresa que "la restitución se hará, además, con frutos e intereses, por aquel que hubiere faltado al cumplimiento de su obligación".

Según la transcrita regla del artículo 1041, 2 del citado Proyecto isabelino, la restitución de frutos quedaba restringida al supuesto de que una de las partes hubiera faltado al cumplimiento de la obligación, cláusula ésta que – prosigue el citado autor⁷ – de modo principal apunta a la resolución a resultas de la "lex commissoria", dado que, en ella, la condición se cumple cuando el comprador desatiende su obligación de abonar el precio en el plazo acordado.

Ante la supresión de esta regla en el texto vigente, lo mismo que había

⁴ Scaevola, Q. M.: *Código Civil*, cit., tomo XIX, 2ª edición revisada por P. Marín Pérez, Madrid, 1957, p. p. 757 y 758.

⁵ Díez-Picazo, L.: *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, cit., cuarta edición, volumen segundo, Madrid, 1993, p. 367; o junto con Gullón, A.: *Instituciones del Derecho Civil*, cit., volumen I/2, segunda edición, p. 128.

Vid., igualmente, Montés Penadés, V. L.: *Comentarios al Código Civil...*, dirigidos por M. Albaladejo, cit., tomo XV, volumen Iº, p. 1165.

⁶ *La retroactividad ...*, cit., p. 855.

⁷ Álvarez Vigaray, R.: *La retroactividad ...*, cit., p. 855.

hecho ya el Anteproyecto de 1882/88, se hace necesario – apunta Álvarez Vigaray⁸ - dilucidar si con semejante desaparición se ha querido borrar el principio incluido en la mentada disposición, de que tampoco se deben los frutos al cumplirse la condición resolutoria, o eliminar la excepción de que la restitución es pertinente en el caso de incumplimiento de la obligación.

“Ambas soluciones – sigue razonando el jurista⁹ - presentan la misma probabilidad. Por un lado, como la norma de referencia contenía, ante todo, una excepción (deber de restituir los frutos en el caso de incumplimiento), su supresión implica primordialmente la desaparición de tal excepción; pero, de otra parte, si el legislador se hubiera propuesto extender a todos los negocios sometidos a condición resolutoria la excepción de no restitución de frutos, lo hubiera hecho constar mediante una remisión análoga a las establecidas en los apartados segundo y tercero del artículo 1.123 del C. c.”

En atención a la dificultad de escudriñar la exacta y directa voluntad del legislador, Álvarez Vigaray opta por apelar a otro recurso, que consiste en examinar el artículo 1120 al intento de verificar la congruencia u oportunidad de la aplicación analógica de las reglas que diseña sobre restitución de frutos, y llega a la conclusión de que nada obstaculiza dicha operación. Asevera con palabras clarividentes que, “también cuando la obligación sometida a condición resolutoria es bilateral pueden considerarse compensados unos con otros los frutos e intereses, y cuando la obligación es unilateral, la voluntad del que la constituyó será, en la mayor parte de los casos, que el acreedor bajo condición resolutoria no tenga que restituir los frutos¹⁰”.

El empleo de un proceso de razonamiento inductivo nos conduce, luego del análisis de la teoría general de las condiciones resolutorias, al terreno específico del retracto convencional, cuyo triunfante ejercicio desata una resolución retroactiva, mas con la presencia de correcciones o límites en razón del conflicto de intereses en presencia, ejemplificados en el artículo 1519 C. C., o en el siguiente, referente al mantenimiento de la vigencia de cierto tipo de arrendamientos.

⁸ *La retroactividad ...*, cit., p. 855.

⁹ Álvarez Vigaray, R.: *La retroactividad ...*, cit., p. 855 y 856.

¹⁰ *Ídem*, p. 856.

Del artículo 1519 C. C. se extrae de forma implícita, y con talante dispositivo¹¹, que los frutos producidos por el bien *pendente condicione*, se le atribuyen de pleno derecho al comprador – o a su derechohabiente –, que los hace suyos y no está obligado a rendir cuentas de ellos al retrayente; cosa fructífera, por lo demás, que, a pesar de la redacción legal escogida – se habla de una finca –, engloba también a las de naturaleza mueble y semoviente susceptibles de generarlos.

El comprador con pacto de rescate, conforme sanciona el artículo 1468, 2 C. C., deviene propietario de todos los frutos desde el día de la celebración del contrato-básico. Y cuando a su título asocia un modo, es decir, tan pronto como se asista a la consumación de la compraventa por el concurso de la tradición, dichos frutos le corresponderán *ex iure domini*, en méritos de los artículos 348 y 354 del mismo Código. El adquirente sustituye al vendedor en todos sus derechos – según el artículo 1511 C. C. –, y uno de tales se plasma en la percepción de las eventuales utilidades, productos y provechos de la finca.

La resolución *ex tunc* absoluta provoca la ficción de que el vendedor no ha dejado en ningún momento de ser dueño de la cosa, puesto que se le repone con carácter retroactivo en la titularidad de la posición jurídica transferida en su día al comprador, y éste se estima que no ha sido nunca propietario, de modo que debería devolver *prima facie* los frutos percibidos entre tanto – lo que, argumento *ex* artículo 451, 2 y 3 C. C., equivale a decir, en relación con los naturales e industriales, los alzados o separados, y, respecto a los civiles, los producidos *pendente condicione* –, si bien los paliativos o correcciones contemplados *ex lege* determinan, al no requerir con carácter cogente que el precio del rescate devengue interés, que este último se compensa con aquellos frutos percibidos hasta el ejercicio de la recuperación. Así, se evita la realización por ambas partes de recíprocas prestaciones, que se equilibran desde el punto de vista sustancial y económico;

¹¹ Los interesados pueden suprimir los límites señalados – la compensación a que se refiere el artículo 1120, 1, 2º inciso C. C. – a la fuerza retroactiva de la condición, e igualmente convenir el aumento de aquéllos o la exclusión por completo de la retroactividad – según se colige de la aplicación de los artículos 1255 y 1120, 1, tercer inciso *in fine* C. C. –.

se elimina la necesidad de practicar inútiles y pesadas devoluciones. En cambio, han de ser, sin ningún género de dudas, restituidos los intereses generados sobre el precio y los frutos percibidos de la cosa – o que hubieran podido ser percibidos mediando una diligencia media – a partir del instante de la práctica de la redención¹².

Es una “compensación tácita” – según certificaba Brunetti¹³ –, cuya existencia las partes pueden derogar, y que aparecía con rango legal en el artículo 635 del Proyecto de Pablo Gorosabel¹⁴, así como recibe igual sanción expresa en el derecho comparado contemporáneo, como en el artículo 1383 del Código Civil argentino, el 1096 del de Costa Rica o el 1753, 3 del uruguayo.

Representa, desde otro punto de vista, una compensación impropia¹⁵, puesto que opera de modo global, no hasta el importe de la concurrencia y, además, porque no exige en principio el requisito de la liquidez del art. 1196, 4º C. C. – la deuda de frutos constituye en todo caso una deuda ilíquida –.

La jurisprudencia reafirma la susodicha compensación en la S. T. S. de 26 de mayo de 1951, en cuyo considerando primero se incluye el siguiente argumento: “el retracto convencional significa un derecho de resolución de la compraventa por el cual el vendedor se reserva la facultad de recuperar la cosa vendida mediante la devolución del precio percibido, pago de los gastos que la ley señala y cumplimiento de las prestaciones que hubiesen pactado los contratantes; y una vez ejercitada aquella facultad por el vendedor, se produce la resolución del contrato con efecto retroactivo, como si el comprador no hubiese adquirido la cosa y el vendedor no la hubiese enajenado, aunque con arreglo al artículo 1519 del Código Civil, no están obligadas las partes a devolverse los provechos obtenidos¹⁶”.

En el mismo sentido, una pronta confirmación se extrae asimismo de la

¹² Vid. el considerando quinto de la S. T. S. de 11 de junio de 1887.

¹³ *Del riscatto convenzionale* ..., cit., nº 73, p. 133.

¹⁴ “Esta devolución de la cosa debe hacerse por el comprador en el estado en que la recibió, sin más gravámenes que los que entonces tenía: los frutos que produce en su poder serán suyos, y el vendedor no debe interés alguno por el precio recibido.” = *Redacción del Código Civil de España*, por D. Pablo Gorosabel, cit., p. 142.

¹⁵ Carrasco Perera, A.: *Restitución de provechos (I)*, en A. D. C., tomo XL, fascículo IV, octubre – diciembre de 1987, p. 1118.

¹⁶ Igualmente esclarecedor, a este respecto, es el considerando cuarto de la S. T. S. de 30 de octubre de 1946.

previsión normativa del artículo 1518, 2º C. C., que restringe el reembolso de las impensas a los gastos necesarios y útiles realizados en la cosa. A cargo del comprador son, por ende, los gastos de ordinaria gestión, pues corresponden a quien hace suyos los frutos del bien¹⁷.

La fuerza retroactiva del cumplimiento de la condición afecta a los actos de disposición acometidos por el comprador durante la fase intermedia, pero no a los simples actos de administración. Los primeros se presentan sometidos a las mismas eventualidades a las que se halla expuesta la posición jurídica del comprador y, en consecuencia, sus efectos son proclives a experimentar la resolución cuando se cumpla la condición, según la regla *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*. No obstante, la ineficacia de tales actos, realizados *pendente condicione* por la persona que conserva el poder de disposición sobre la cosa – el adquirente bajo condición resolutoria –, por perjudicar al derecho de dominio que renace en el retrayente cuando utiliza el rescate, admite su conversión en plena eficacia cuando preste al acto su consentimiento el titular del derecho recuperador, ya de forma simultánea a la conclusión de dicho acto, ya posteriormente.

9.1.2. Frutos pendientes al tiempo de la redención:

El artículo 1519 C. C., por otra parte, resuelve de forma explícita el asunto de la atribución de los frutos cuyo período de producción no se acote exactamente dentro del término retractual, es decir, de aquellos que resulten pendientes en la hora del ejercicio del poder redentor.

9.1.2.1. La hipótesis de la existencia, también, de frutos manifiestos o nacidos al suscribirse el contrato-básico:

En la primera de las reglas que contiene, se ocupa del supuesto en que hubiera habido, en el momento de la celebración de la venta, frutos

¹⁷ Vid. los artículos 356 y 455 C. C.

manifiestos o nacidos de la cosa, que equivale a decir tanto como – argumento ex artículo 357, 1 C. C. – frutos naturales o industriales existentes entonces. En lo atinente a los frutos civiles, de conformidad con el artículo 451, 3 del mismo texto, se consideran producidos por días, de manera que al comprador se le asignan los relativos al intervalo temporal en que fue *verus dominus*, sin mayores dificultades en orden a su señalamiento y distribución.

Si, pues, comparecen frutos manifiestos o nacidos tanto en la celebración del contrato-básico como con simultaneidad al retracto, el artículo 1519, 1 C. C. prescribe la compensación de ambos: los primeros son para el comprador, y los segundos para el vendedor. Merced a la perfección de la venta el provecho de la *res vendita* favorece al adquirente, y, a través de la realización del rescate, dicho provecho revierte al retrayente, de suerte que se asiste a la nivelación o contrapeso de ambos títulos de percepción.

Ha preferido el legislador – sin reparar en que la cuantía y calidad de los frutos manifiestos o nacidos en las dos etapas temporales pueda resultar desigual y, por ello, acontezca un potencial abandono de la equidad – sancionar un criterio simple, carente de cálculos y desprovisto de prolijidades, ajeno al prorrateo. Empero, si dichos frutos manifiestos o nacidos al tiempo de la venta se tomaron en consideración como un suplemento para fijar el precio del contrato-básico, dicha cantidad habrá de serle devuelta al comprador con motivo de la redención del bien fructífero. O, si se prefiere, utilizando las palabras de Manresa¹⁸, en la dicción legal se encuentra implícita la condición de que por razón de dichos frutos no se hubiera desembolsado en su momento, al celebrarse la venta, indemnización alguna, porque, de lo contrario, asimismo debe mediar ésta al rescatar, precisión acogida por el artículo 1617, 1 *in fine* del Código Civil filipino¹⁹.

No contempla el C. C. la contingencia de que, habiendo existido frutos pendientes en la época de la venta, no los haya cuando se utilice el retracto

¹⁸ *Comentarios...*, cit., tomo X, volumen I, 6ª edición, p. p. 489 y 490.

¹⁹ “ If at the time of the execution of the sale there should be on the land, visible or growing fruits, there shall be no reimbursement for or prorating of those existing at the time of redemption, if no indemnity was paid by the purchaser when the sale was executed “.

convencional, por lo que no es pertinente ni compensación ni abono, y se beneficiará de ellos el comprador, a no ser que se opine que el valor relativo a estos frutos se hallaba ya incluido en el precio del contrato-cimiento.

9.1.2.2. El supuesto de la inexistencia de frutos al celebrarse el contrato-básico:

Si no hubo tales frutos manifiestos o nacidos coetáneamente a la venta, sino sólo con ocasión del rescate, entonces, la ley se pronuncia a favor de un criterio de reparto de los mismos *pro rata temporis*²⁰, tomando como base para el cálculo el tiempo que posean el bien el retraído y el retrayente, al respectivo, en el último año a contar, no desde la venta – como señala literalmente el artículo 1519, 2 C. C.²¹ –, sino desde el último aniversario de la misma – según sostenía con mayor corrección técnica el artículo 1448 del Proyecto de 1851²² –.

El año al que se refiere el precepto es el año civil o del calendario, y no el correspondiente al ciclo productivo, o natural de cosecha a cosecha, en función de la diferente clase de frutos, como se ha propugnado por un concreto sector doctrinal, tanto en el pasado cuanto en el presente²³.

Faus Condomines esboza y alaba las bondades de semejante sistema, que atiende al año agrícola – acotado según el uso y práctica del buen

²⁰ Se adopta así, mediante aplicación analógica, el precedente del *Digesto* (24, 3, 6 y 7) sobre prorrateo de frutos de los fundos dotales inestimados, en caso de divorcio. Juega, asimismo, el principio *ubi periculum ibi est lucrum*, contenido en el *Código de Justiniano* (6, 2, 22, párrafo 3º) y en *Las Partidas* (7, 34, 29).

²¹ Ya el artículo 1546 del Anteproyecto de 1882/88, recoge la fórmula actual: “ Cuando al celebrarse la venta hubiere en la finca frutos manifiestos o nacidos, no se hará abono ni prorrateo de los que haya al tiempo del retracto.

Si no los hubo al tiempo de la venta, y los hay al del retracto, se prorratearán entre el retrayente y el comprador, dando a éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, a contar desde la venta ”. = Lasso Gaité, J. F.: *Crónica ...*, cit., p. 703 y 704.

²² “ Cuando, al celebrarse la venta, había en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni prorateo de los que haya al tiempo del retracto.

Si no los hubo al tiempo de la venta y los hay al del retracto, se prorratearán entre el retrayente y comprador, dado á este la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, el cual se empezará á contar desde el aniversario de la celebracion de la venta ”. = García Goyena, F.: *Concordancias ...*, cit., tomo III, p. 422.

²³ García Goyena, F.: *Concordancias ...*, cit., tomo III, p. 422; Gutiérrez Fernández, B.: *Códigos ...*, cit., *Tratado de las Obligaciones*, primera edición, tomo cuarto, Madrid, 1877, p. 362; García Cantero, G.: *Concepto de frutos en el Código Civil Español*, en R. D. N., julio – diciembre de 1955, p. p. 188 y 220. Igualmente en *Comentarios ...*, cit., tomo XIX, 2ª edición, p. 619; Faus Condomines, J.: *Del contrato de empenyament...*, cit., p. p. 181 a 183; Rivero Hernández, F.: *Elementos de Derecho Civil* de J. L. Lacruz Berdejo, cit., *Derecho de Obligaciones*, volumen segundo, tercera edición, p. 81.

cultivador en la respectiva comarca -, menos proclive que el presente, bien cierto es, a favorecer consecuencias inequitativas²⁴, y más acorde con el ciclo generativo de los bienes, pero cuya admisión *de lege data* se revela imposible²⁵. El Código no adopta, al respecto, una fórmula similar a la que para el poseedor de buena fe sí emplea en su artículo 452, 1, al igual que para el arrendatario lo hace el 1571, 2.

Analiza, por lo demás, dicho autor, con detenimiento y agudeza, el nacimiento y finalización de ese ciclo o período productivo, que se inicia con “la primera labor empleada en la tierra directamente para producirlo, hasta el día de la recolección del fruto, repartiéndolo entre recuperante y retrovendedor en proporción del tiempo que respectivamente habrán poseído la finca durante aquel período de tiempo²⁶”, y lo estudia, a modo de ejemplo, en el trigo, la uva y las aceitunas.

Respecto al trigo, *verbi gratia*, cuenta que la primera operación que ha de afrontarse para su obtención es barbechar el campo, y luego sembrarlo, escarbarlo y segarlo. El barbecho, a su vez, comprende, antes de nada, la roturación, es decir, el alzamiento de los rastrojos de la última cosecha. Para el reparto, por lo tanto, en consonancia con su sistema, habría de acotarse el *iter* temporal transcurrido desde la roturación hasta la siega, y atribuir la cosecha pendiente proporcionalmente al retrayente y al retraído, a tenor del respectivo tiempo de posesión del terreno en dicho ciclo²⁷.

Se destierra así, definitivamente, una postura sostenida por Pothier²⁸, conforme a la cual, los frutos pendientes al ejercitarse el rescate le correspondían al vendedor-retrayente, con obligación de indemnizar al comprador-retraído por los gastos de cultivo, sobre la base directa constituida por las costumbres de Auvergne, la Marche, Lodunois – referidas ex profeso al *ius redemptionis* -, así como la mediata de las de París y Orléans – relativas al retracto gentilicio -.

²⁴ *Del contrato de empenyament ...*, cit., p. p. 181 y 182.

²⁵ Ysas Solanes, M^a.: *Comentarios...*, cit., tomo XXX, p. 648; Rubio Torrano, E.: *El pacto de retroventa*, cit., p. p. 236 y 237.

²⁶ Faus Condomines, J.: *Del contrato de empenyament ...*, cit., p. 182.

²⁷ *Ídem*, p. p. 182 y 183.

²⁸ *Oeuvres de Pothier ...*, cit., deuxième édition, tome troisième, n^{os} 408 y 409, p. p. 170 y 171.

9.1.2.2.1. *Ratio de la norma:*

El fundamento último del criterio asumido por el artículo 1519, 2 C. C. reposa en una doble justificación: en primer lugar, en la prosecución de un objetivo de ecuanimidad, en evitación de que el comprador experimente un perjuicio y de que se atente contra la regla enunciada de la compensación tácita de los intereses del precio con los frutos de la cosa. En la producción de los manifiestos o nacidos en el momento del rescate, el ahora retraído ha empleado su tiempo y gastado su dinero, por lo que no se antoja ecuánime que el retrayente se alce sin más con ellos. Por otro lado, si en el último año, durante una fase del mismo, el redentor ha disfrutado de los intereses del precio, parece también razonable que el sujeto pasivo del rescate tenga derecho o goce entre tanto de los frutos, por cuanto han de serle atribuidos los que estén manifiestos o nacidos en la época del retracto en la proporción correspondiente a dicho intervalo temporal transcurrido, a fin de conjurar descompensaciones patrimoniales *inter partes*.

En cualquier caso, y como refiere García Goyena²⁹, en el repartimiento o distribución de los frutos, los interesados deben deducir y abonarse respectivamente los gastos hechos para obtenerlos, por constituir máxima constante en derecho que no se entiende por fruto *nisi quod, deductis impensis, superest*. Con anterioridad al prorrateo de los frutos, será menester, por lo tanto, la obtención de un producto líquido, para lo que habrá que descontar los gastos de producción, que alcanzan tanto a los realizados por el comprador para la siembra, como a los asumidos por el vendedor por mor de la recolección.

Al lado de semejante razón, coexiste otra de utilidad o bienestar social – aducida por Scaevola³⁰ -: si el comprador, en caso de recuperación, no recibiera una parte de los frutos pendientes entonces, es imaginable colegir que se abstuviera durante el año del vencimiento retractual de realizar cualquier gasto de cultivo, y no centrarse su esfuerzo en laborar la finca, a

²⁹ *Concordancias ...*, cit., tomo III, p. 422.

³⁰ *Código ...*, cit., tomo XXIII, volumen segundo, 2ª edición, p. p. 432 y 433.

sabiendas de que pudiera verse privado de esos potenciales frutos, de modo y manera que acaecería un empobrecimiento de los rendimientos conjeturables del bien. Es más probable que cultive el fundo si el prorrateo subviene a sus legítimas expectativas.

9.1.3. Frutos todavía no pendientes en el instante del rescate:

Por último, en lo que respecta a los frutos que aún no se encuentran pendientes, que no aparecen manifiestos o nacidos, lo cual significa que, en rigor, todavía, no son frutos – ex artículo 357, 1 C. C. -, el titular retractual deberá al retraído no más que los gastos practicados por esa razón, en nuestro caso los destinados a su producción – artículo 356 C. C. -, encarnados por García Goyena³¹ “en la preparación de tierras y sementera”.

Sin embargo, el reembolso de tales gastos se halla ya contemplado *ex lege*, puesto que el artículo 1518 C. C., en su postrero número, dispone que han de satisfacerse al comprador los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa vendida, entre los cuales pueden encuadrarse de forma pacífica esos de preparación de tierras y sementera.

En conexión con ello, el artículo 328, 6 de la Compilación Catalana incluye en la nómina de cantidades que satisfacer por el retrayente: “los gastos de cultivo relativos a la producción de los frutos pendientes al tiempo de la redención, salvo que el redimente autorice al titular de la propiedad gravada a recogerlos a su tiempo”. Y semejante regla legal se emplea, tanto si al celebrarse la compraventa concurrían frutos pendientes, como si no existían entonces éstos. Se aplica la regla de la accesión, en virtud de la cual quien es *dominus* del suelo - el ahora retrayente - es igualmente propietario de lo que genera, y el comprador sólo ostenta el derecho a la consecución de una indemnización por las sumas empleadas, con la salvedad apuntada. En el supuesto de que el comprador venga autorizado para recoger la cosecha, no se desembolsará cantidad alguna por gastos de cultivo, por lo que aquél habrá

³¹ García Goyena, F.: *Concordancias ...*, cit., tomo III, p. 422.

recibido el rendimiento o pérdida atinente al último año agrícola.

Ysas Solanes se interroga acerca de "si el comprador puede permanecer en posesión de la finca, cuidando de la misma una vez pagado el precio por el vendedor y, en este caso, si el comprador habrá de satisfacer intereses por dicho precio hasta que haya recogido los frutos y dejado la posesión de la finca". Y cree, en una toma de posición que suscribo, que, al objeto de que al comprador le quepa la recogida de los frutos una vez retraído el fundo, "será necesaria la autorización del vendedor-redimente, de lo cual podemos deducir que también se habrán pactado las condiciones para que el comprador (los) haga suyos³²".

Por su parte, la ley 582 de la Compilación Navarra estatuye que "para la atribución de los frutos en el ejercicio de este derecho (el de redención), se aplicará lo establecido en las Leyes 353 y 354".

De la contemplación de ambas leyes se extrae que el retraído, en general, debe restituir al retrayente los frutos por él percibidos pero no consumidos³³. Y cuando el rescate se proyecte, en particular, sobre una heredad fructífera, le corresponderán dichos frutos como aparentes al retraído, de acuerdo con las reglas siguientes:

1º. Si la finca es de tierra blanda o destinada al cultivo de cereales, siempre que el rescate se produzca después de la festividad de la Anunciación de Nuestra Señora, el 25 de marzo.

2º. Si se trata de viñas u olivares, con tal de que se efectúe la recuperación después del día 24 de marzo.

3º. En todo otro tipo de cultivo, supuesto que el retracto se opere después de que los frutos se consideren aparentes según los usos del lugar.

Y si los frutos le perteneciesen al redentor, deberá éste abonar al retraído los gastos referentes al cultivo y labores³⁴.

³² *Comentarios...*, cit., tomo XXX, p. 650.

³³ Ley 353, 2 C. N.

³⁴ Ley 354 C. N.

9.2. La repercusión en los gravámenes y arrendamientos concertados sobre la cosa:

9. 2. 1. Encaje del artículo 1520 C. C. en la noción de condición resolutoria simplemente potestativa:

El artículo 1520 C. C. es consecuente con lo disciplinado en el 1510, que sanciona el carácter real del *ius redemptionis*, y prescribe que el vendedor, ejercitado que sea el rescate, recibirá el bien libre de toda carga e hipoteca impuesta sobre el mismo por el comprador.

Se compagina a la perfección dicho precepto con la construcción del derecho de retracto convencional como condición resolutoria moderadamente potestativa, pues al realizarse la actualización de su contenido por su exitosa utilización – que, por ser un derecho de tracto único, implica la consumación o extinción de tal poder recuperador – acontece la resolución o cesación de los efectos jurídicos del contrato-básico, de modo que el vendedor (recte: el titular retractual) ve realizada su expectativa a la readquisición del bien y la restauración de la posición jurídica que ostentaba previamente a la compraventa. Se concilia, así, el estado de cosas con la retroactividad de la condición, dulcificada por ciertas correcciones o limitaciones ya reseñadas, cual la compensación de los frutos del bien – percibidos por el comprador – con los intereses del precio – disfrutado por el enajenante – (argumento ex artículo 1518 C. C.), o las normas acerca de las mejoras introducidas en la res (el propio artículo 1518), así como las referentes al prorrateo de frutos (art. 1519 C. C.).

Se supone o finge que el contrato-básico no se ha celebrado, y se eliminan todos los actos o negocios acometidos *pendente condicione* por el adquirente – o causahabientes – en cuanto frustren la colocación del vendedor – retrayente – en el mismo estado jurídico que le vinculaba entonces, al tiempo de la venta, con la cosa, si bien la mentada retroactividad recibe una específica corrección, como lo demuestra la subsistencia *ope legis* de los arrendamientos impuestos por el comprador – o sucesivo titular

del bien -.

De igual manera, concurre otra excepción al principio de la retroactividad del rescate, la relativa a la purga de las hipotecas realizada por el comprador sobre el inmueble vendido. El ejercicio del retracto no invalida la liberación efectuada por aquél, de suerte que el redentor recupera el bien exento de las mismas, y éstas quedan definitivamente canceladas.

La resolución de los efectos del negocio-básico alcanza a los efectos mediatos que generó si el vendedor era *dominus*, que son los efectos reales/transmisivos, y que convirtieron, a través de la tradición, al comprador en propietario. En una palabra, el ejercicio cabal, en tiempo y forma convenientes, del retracto convencional provoca *ipso iure* la pérdida por el comprador – retraído – del dominio (sin necesidad de nueva tradición), y la recuperación de ese mismo dominio, simultáneamente, por el retrayente. Es decir, cumplidas las exigencias de los artículos 1507 y 1518 C. C., la readquisición en manos del retrayente obra automáticamente por intervención de la condición resolutoria, y se asiste a una revocación real, de forma que el mismo puede desde luego blandir la acción reivindicatoria³⁵.

La readquisición del vendedor – redentor – participa de carácter originario, por lo que no es necesaria la segunda tradición a fin de recuperarse el dominio del bien, es decir, no se aplica el artículo 609 ni el 1.095 C. C., preceptos que sólo procedería invocar si se postulase – como hace la S. T. S. de 30 de octubre de 1946³⁶ – la naturaleza derivativa de la readquisición.

Como las obligaciones dimanadas del contrato-cimiento – en particular, la de entregar la cosa por parte del vendedor – tenían por objeto un *dare* con finalidad traslativa, puede argumentarse que el retrayente hace regresar a sí el dominio del bien de manera automática por exclusión, eliminación o remoción de la causa que apoyaba, o en virtud de la cual se justificaba, dicha tradición.

³⁵ Lo apoyan la S. T. S. de 9 de febrero de 1878 – considerando segundo – y la R. D. G. R. N. de 26 de mayo de 1925 – considerando séptimo -.

³⁶ Razona en su considerando segundo: “ Que la mera declaración de haber lugar al retracto convencional no es por sí sola eficaz para que la propiedad de la cosa objeto del retracto, pase del primitivo comprador, al retrayente, pues la sentencia no figura entre los medios de transmitir la propiedad reconocidos en el artículo 609 del Código Civil, ... ”; apostilla en el considerando tercero que: “ ni el artículo 1.507 ni el 1.518 del Código Civil establecen modo distinto de transmitir la propiedad que los consignados en el 609 citado, ... ”

Tan es así, que la tradición se requeriría para recuperar la posesión de la cosa, mas no para readquirir su propiedad. Al efecto de recobrase la posesión, cabrá fundar la acción al respecto en el artículo 1123, 1 C. C.

El artículo 1520 C. C. incurre una vez más, como otros preceptos anteriores, en el reduccionismo de incluir en su enunciado las palabras <<vendedor>> y <<comprador>>, sin reparar en la naturaleza patrimonial, perfectamente transmisible, tanto del *ius redemptionis* cuanto del dominio – o derecho transmitido: la posesión si el enajenante no era *dominus* – sobre la cosa. Debiera referirse al titular retractual, es decir, a todo aquel a quien le quepa ejercitar el rescate por virtud del derecho derivado de la venta con la cláusula redentora, y no citar al titular forzoso originario, al vendedor, sino utilizar un calificativo más omnicomprendivo, que alcanzase a los posibles herederos o cesionarios de éste.

A su vez, el comprador puede haber transmitido mediante negocio jurídico la cosa a un tercero – por acto *inter vivos* o *mortis causa*, oneroso o gratuito –, por lo que procedería mencionar al adquirente inicial o sucesivos titulares de la propiedad del bien, como reza en el artículo 327, 2, primer párrafo de la Compilación Catalana.

9.2.2. Cargas e hipotecas:

El artículo en estudio se centra en la carga o hipoteca impuesta por el comprador sobre el bien vendido³⁷. Con esa elección terminológica se incide en una redundancia, dado que la hipoteca es una carga³⁸. Engloba a todo tipo de *iura in re aliena* concertado *pendente condicione* sobre la cosa por quien en cada momento ostente el dominio respecto a ella. No tolera que subsista, llegado el rescate, ninguna clase de carga o límite al derecho de propiedad del retrayente, lo cual alcanza, *a fortiori*, a los derechos de naturaleza personal

³⁷ En parecidos términos, el art. 1673,2 del *Code* francés, el 1505 del *Codice* italiano de 1942, o el 327,2, primer párrafo *Comp. Cat.*

³⁸ En tal sentido, el artículo 635 del Proyecto de Gorosabel y el 1123 del Proyecto de 1836 se referían sólo a los “gravámenes”; o el artículo 1544, 2 del Código venezolano, que cita únicamente a las “cargas”.

surgidos *medio tempore*.

Se pueden entender, pues, insertados en la palabra “carga” todos los derechos reales de disfrute, que, a tenor de la lista elaborada por Scaevola³⁹, son los de usufructo, uso, habitación, servidumbre, censo reservativo⁴⁰, superficie y enfiteusis, amén del arrendamiento inscrito.

El vocablo “hipoteca” cobija en su seno a los derechos reales de garantía, que el ya citado autor⁴¹ cifra en la propia hipoteca⁴² - y, aunque no lo precise, hay que señalar que resulta aplicable tanto a la mobiliaria cuanto a la inmobiliaria -, el censo consignativo y la anticresis. A los que es menester agregar la prenda con o sin desplazamiento. La totalidad de estos derechos queda, a partir de su nacimiento, afecta a la propia temporalidad del dominio, transmitido con pacto de posible resolución.

En esto se muestra lógico y coherente el texto normativo. Si el retrayente puede recuperar el dominio de la cosa de cualquier tercero, en función de la potestad temporal que se reservó de resolver el contrato-básico, lo cual supone el desvanecimiento del derecho real por excelencia, el más fuerte, la propiedad, con mucha mayor razón le será factible provocar la resolución de los derechos reales fraccionarios, de contenido menos potente y enérgico. Los actos de disposición que el comprador - o causahabientes -, en aplicación de su derecho, acometan respecto a la *res vendita*, sean enajenaciones a título oneroso o lucrativo, la constitución de derechos reales, etc..., aparecen supeditados al advenimiento o no de la condición resolutoria con la que ellos mismos adquirieron (S. T. S. de 7 de diciembre de 1925 - considerando segundo -).

El carácter claudicante o resoluble del derecho que exhibe el propietario de la cosa - que puede extinguirse por el cumplimiento de la condición resolutoria, o consolidarse por su incumplimiento -, actúa como impronta, y alcanza de rechazo, también, a la esencia y sustancia de los derechos que se

³⁹ *Código ...*, cit., tomo XXIII, volumen segundo, 2ª edición, p. 436.

⁴⁰ Al censo apuntaba expresamente el artículo 638 del Proyecto de Gorosabel.

⁴¹ Scaevola, Q. M.: *Código ...*, cit., tomo XXIII, volumen segundo, 2ª edición, p. 436.

⁴² Respecto a la hipoteca del bien vendido con pacto de retro por el comprador, se estudia con detenimiento *supra* en el epígrafe 6.1.1.5.1. También se analiza, en el epígrafe 6.2.3., la hipoteca por el vendedor de su derecho de rescate.

desgajan del dominio, por aplicación de la regla <<*resoluto iure dantis, resolvitur ius concessum*>>, siempre con el debido respeto a los imperativos hipotecarios, porque, según apunta García Goyena⁴³, “ninguno puede pasar a otro más derecho del que él mismo tiene; ni debo ser de mejor condición que aquel de quien derivo mi derecho”. El ejercicio del rescate repone las cosas, en la medida de lo posible, en idéntico estado al en que se encontrarían si la venta-básica no hubiera tenido lugar, de forma que al comprador se le reputa que nunca ha sido propietario, y al vendedor que nunca ha dejado de serlo, por cuanto los derechos reales instaurados por el comprador, habiendo sido establecidos *a non domino*, decaen. En una palabra, los terceros sólo habrán adquirido respecto al bien un derecho válido si fueran causahabientes del vendedor.

Se obra, por mediación del uso del poder recuperador, una resolución del título de adquisición *ex causa antiqua et necessaria*, no *ex causa nova et voluntaria*. La primera es *a nativitate* una limitación – intrínseca – de la transferencia dominical, al tiempo que la segunda obedece al hecho posterior y sobrevenido de una de las partes. Si la facultad de rescate se ha instaurado a través de una convención posterior en el tiempo al contrato-básico, es decir, si se ha acordado *ex intervallo*, entonces se traduce en la práctica en una verdadera promesa de reventa que el comprador hace al vendedor. Este último, por ende, devendría propietario de esa finca en razón de un nuevo título, la readquiriría con la carga de las hipotecas y otros derechos reales que le hubieran sido impuestos en el ínterin por el comprador o causahabiente.

El retrayente que recobra su condición de *dominus* del bien en virtud del empleo de la facultad de rescate concertada *in continenti*, vuelve a ser propietario en el mismo título en el que lo era con anterioridad a la venta – no adquiere la cosa del comprador –, luego el bien retraído reasume las mismas cualidades y condicionamientos que tenía al momento de celebrarse el contrato-nodriza, por lo que si la cosa enajenada a retro pertenecía entonces a uno de los hoy esposos como propia, casados en régimen de comunidad de bienes con posterioridad a la venta, seguirá siendo privativo a partir de la

⁴³ *Concordancias* ..., cit., tomo III, p. 416.

redención, al corresponder el derecho de rescate a uno solo de los cónyuges, según corrobora el artículo 1346, 4º C. C.

En suma, los actos de disposición – es decir, aquellos que provocan la enajenación o gravamen de la cosa – efectuados en la fase de pendencia *ex parte emptoris* se resuelven no bien se ejercita felizmente el retracto convencional. En cambio, debe postularse que los actos de administración desplegados por el titular interino mantienen su eficacia en términos generales, al menos en tanto en cuanto signifiquen la conservación del objeto retraído o una explotación estándar o normal del mismo, a tenor de los sólitos patrones de una conducta tildable de buena fe.

La actuación del rescate ocasiona automáticamente la disolución – resolución – de las relaciones jurídicas que hubieran podido constituirse – de los derechos adquiridos y de las obligaciones contraídas -, esto es, la cesación de la situación provisional generada por la consumación del contrato-cimiento, y acarrea la readquisición del bien por el ejercitante, sin que para ello se revele necesario un nuevo acuerdo de voluntades. Ello acontece por mandato normativo, pues no se precisa un pronunciamiento judicial que sancione la resolución. Sin embargo, si la parte afectada aduce que la condición no se ha verificado, el interesado habrá de recurrir al órgano jurisdiccional a fin de que se pronuncie al respecto, y se le solicitará al mismo una declaración de que la resolución se ha producido, en una sentencia simplemente declarativa. Ahora bien, si el manejo del principio de la fe pública registral (art. 34 L. H.) aboga en favor del mantenimiento de alguna de esas cargas, se debería indemnizar al retrayente por los perjuicios irrogados.

No se trata de que nadie se encuentre compelido a liberar la finca de los gravámenes impuestos, sino que semejante liberación surge por ministerio legal, aunque el precio abonado en concepto de redención se verá afecto, hasta donde alcance, al pago, liberación o purga de semejantes gravámenes, según tiene a bien reconocer el artículo 327, 2, primer párrafo de la Compilación Catalana⁴⁴.

⁴⁴ “ Aquesta norma deriva del principi segons el qual el dret de recobrar una finca venuda a carta de gràcia no és una nova venda, sinó la resolució del contracte pactat. Per això, l’art. 327.2 CDC concedeix dues accions: la que permet

Diferente es el estado de la cuestión en Alemania, donde, a partir de la caracterización de la retroventa como una segunda venta inversa a la primera sujeta a condición suspensiva, su § 499 B. G. B. determina que, si el comprador ha dispuesto del objeto comprado antes del ejercicio del retracto, vendrá obligado a eliminar, cuando se utilice éste, los derechos adquiridos por los terceros sobre el bien en virtud de su acto de disposición. De no poder hacerlo, se encuentra constreñido a satisfacer la correspondiente indemnización.

Al cabo, el comprador – retraído – se halla obligado a entregar la cosa al vendedor – retrayente –, al objeto de que éste recupere la posesión del bien, de modo que responderá aquél de los perjuicios causados al mismo por dolo o culpa, pero no por caso fortuito.

9.2.3. La pervivencia de ciertos arrendamientos:

El artículo 1520 *in fine* C. C. se refiere, para decretar su mantenimiento, a los arrendos que el comprador haya hecho de buena fe y según costumbre del lugar en que radique el bien⁴⁵. Dicha salvedad, que para Rubio Torrano⁴⁶ no se antoja de fácil interpretación, si ha de entenderse armónicamente con el resto del precepto, impulsa a pensar que la conjunción adversativa “pero” entraña una excepción respecto a la regla implícita⁴⁷ al inicio del precepto, relativa a los derechos en favor de terceros otorgados por mediación de un negocio de eficacia puramente obligatoria. Según se señaló con anterioridad, si la utilización del rescate genera la resolución de los *iura in re aliena* creados

al rediment alliberar els gravàmens i la que afecta el preu de la redempció a les corresponents indemnitzacions.” = Roca i Trias, E.: *Institucions del Dret Civil de Catalunya*, cit., volum I, 5ª edició, p. 166.

⁴⁵ Difiere el actual artículo 1520 *in fine* C. C., en su redacción, del artículo 1547 del Anteproyecto de 1882/88 y del 1449 del Proyecto de 1851, en un signo de puntuación, un punto y coma en lugar de la simple coma delante de la conjunción adversativa <<pero>>. Rezaba así el artículo 1547 del Anteproyecto: “ El vendedor que recobre la cosa vendida, la recibirá libre de toda carga o hipoteca impuesta por el comprador; pero estará obligado a pasar por los arrendos que éste haya hecho de buena fe y según costumbre del lugar en que radique. ” = Lasso Gaité, J. F.: *Crónica ...*, cit., p. 704.

Prescribía el 1449 del Proyecto de 1851: “ 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 arrendos que este haya hecho de buena fé y segun costumbre de la tierra. ” = García Goyena, F.: *Concordancias ...*, cit., tomo III, p. 424.

⁴⁶ *El pacto de retroventa*, cit., p. 238; y en los *Comentarios del Código Civil* del Ministerio de Justicia, cit., tomo II, p. 1006.

⁴⁷ García Cantero, G.: *Comentarios ...*, cit., tomo XIX, 2ª edición, p. 623.

pendente condicione sobre el bien, con mucha mayor razón se extenderá la máxima <<*resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*>> a los derechos de corte no más que personal; naturaleza que no se modifica porque el artículo 2,5º L. H., a título de excepción, contemple la inscripción de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

9.2.3.1. Soporte de la subsistencia de esos arriendos:

¿Cuál es la justificación que puede apoyar el mantenimiento de esos arrendamientos, que han de cumplir cumulativamente los dos requisitos contemplados: ser de buena fe y conformes a la costumbre local?

No se muestra acertado como argumento defender que crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza personal – como hace Scaevola⁴⁸ –, y que por lo tanto se conserva. Si decaen los derechos reales, con un contenido más fuerte, cómo no han de desaparecer los derechos de crédito. Por otra parte, si se sostiene semejante teoría, la retroactividad no se aplicaría a ninguno de ellos, lo que haría ociosa la conjunción adversativa.

Tampoco se manifiesta correcto, a fin de sustentar la excepción vista, la consideración del arrendamiento como un acto de administración, lo cual, a pesar de su indiscutible veracidad, nada importa en el presente estadio de análisis, puesto que de lo que se discute ahora es de su eventual eficacia tras la resolución de la compraventa-básica.

La razón más plausible es la que centra la defensa de la excepción en un motivo de conveniencia pública, como la protección del interés de la agricultura⁴⁹, así como el de los propios interesados, porque – según

⁴⁸ *Código* ..., cit., tomo XXIII, volumen segundo, 2ª edición, p. p. 436 y 437.

⁴⁹ Así, Burón Gacia, G.: *Derecho Civil Español* ..., cit., tomo III, p. 845; Serrano, E.: voz "retracto convencional" ..., cit., p. 505; Oyuelos, R.: *Digesto*..., cit., tomo VI, p. p. 282 y 283; Casals Coldecarrera, M.: *El pacto de retro* ..., cit., p. 63; Manresa y Navarro, J. M.: *Comentarios* ..., cit., tomo X, volumen I, 6ª edición, p. 492; Puig Peña, F.: *Tratado de Derecho Civil Español*, cit., tomo IV, volumen II, 2ª edición, p. 163; O' Callaghan Muñoz, X.: *Código Civil* ..., cit., 1ª edición, p. 1454; etc...

Igualmente, es el parecer de los comentaristas galos = *vid.*, Duranton: *Cours de Droit Civil*, cit., quatrième édition, tome neuvième, nº 426, p. 155; Troplong: *Le Droit Civil expliqué* ..., cit., quatrième édition, tome second, nº 776, p. p. 278 y 279; Colmet de Santerre: *Cours* ..., cit., tome septième, nº 119, p. p. 160 y 161.

argumenta García Goyena⁵⁰ - existen arriendos que, según costumbre de la tierra, no se suscriben sino por períodos algo largos, de suerte que le sería harto difícil al comprador hallar arrendatarios sin la seguridad consignada en el artículo, y el vendedor mismo tiene interés, luego del rescate, en encontrar la finca arrendada tan bien como él habría podido arrendarla.

Brunetti⁵¹ postula que no encierra la salvedad referida, basada en un principio de equidad y de justicia – aunque Navarro Pérez mantenga que esta excepción es infundada y propicia el abuso⁵² –, en rigor, una excepción al efecto retroactivo de la condición resolutoria cumplida, sino que se aprecia la existencia de un mandato tácito de administrar conferido por el vendedor al comprador, y le incumbe al primero de ellos la facultad de ratificar todos los actos efectuados de buena fe por el segundo, dentro de los límites del mandato mismo. Tamaña argumentación se presenta desprovista de cualquier sostén en el Código español y, además, si se admitiera – según apostilla García Cantero⁵³ –, se debería hacer extensivo a otros contratos, lo que no es de recibo.

Los arrendamientos mentados en el artículo 1520 C. C. han de subsistir durante todo el lapso de tiempo por el que fueron concertados por el comprador – o causahabiente –, de modo que el vendedor – o su sucesor en la titularidad rescatadora – “estará obligado a pasar por ellos”, es decir, que le son oponibles al retrayente, quien subentra legalmente en el contrato de arrendamiento asumiendo los mismos derechos y obligaciones del originario arrendador. La letra del artículo 1572 C. C., por otra parte, guarda relación con lo dispuesto en el que se analiza ahora, pues uno y otro persiguen que, ni la celebración de la venta con la cláusula recuperadora, ni el ejercicio del rescate, trastorquen los arrendamientos pendientes.

La presente norma se revela, con ello, al recoger tal regla excepcional favorable a la subsistencia del arriendo durante todo el tiempo que reste de contrato, más generosa en su contenido – en consideración al carácter de

⁵⁰ *Concordancias ...*, cit., tomo III, p. 424.

⁵¹ *Del riscatto convenzionale ...*, cit., n° 79, p. p. 144 y 145.

⁵² *La compraventa civil*, cit., p. 729.

⁵³ *Comentarios ...*, cit., tomo XIX, 2ª edición, p. 624.

auténtico propietario exhibido por el comprador—retraído en la fase de latencia de la condición — que el tenor de otros preceptos residenciados asimismo en el C. C., cual el 452, 3, que recoge “la facultad de concluir el cultivo y la recolección de los frutos pendientes” que el reivindicante puede conceder al poseedor de buena fe vencido; o el 1571, 2, según el que, cuando se sirve el comprador del derecho de poner fin al arrendamiento, el arrendatario “podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente”; o lo prescrito en el 480 *in fine*, conforme al que, el arrendamiento que de la finca rústica usufructuada fuera realizado por el usufructuario no se resolverá al fin del usufructo, sino que se estima subsistente durante el año agrícola.

9.2.3.2. Esfera de actuación del precepto. Referencia a la L.A.U. y la L.A.R.:

Se suscita el problema, por lo demás, de precisar el ámbito de aplicación del artículo 1520, toda vez que al legislador únicamente le fue posible tomar en consideración los arrendamientos regidos por el Código Civil, en la hora presente reducidos en gran parte a una importancia testimonial, por mor de la eficacia expansiva de las leyes especiales sobre la cuestión. Y, parece acertado, establecer que la llamada de la norma acoge a cualquier tipo de arriendo de una cosa vendida, ya fuera mueble — supuesto en extremo infrecuente —, o raíz — rústico o urbano⁵⁴ —.

Respecto a los arrendamientos rústicos, su ley especial vigente, la 83/1980, de 31 de diciembre, en su artículo 13 dispone que “los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, subsistiendo el arrendamiento durante el

⁵⁴ Badenes Gasset, R., opina que sólo es aplicable el precepto a los bienes inmuebles: “ Desde el momento en que el artículo de que tratamos finaliza aludiendo al lugar en que *radique* la cosa objeto del retracto, habrá que entender que se refiere al arrendamiento de bienes *raíces*, y al no hacer distinción alguna, la disposición es aplicable tanto a los arrendamientos de predios rústicos como de predios urbanos. ” = *El contrato de compraventa*, cit., tomo II, 3ª edición, p. 910.

correspondiente año agrícola; también podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste excediere de la duración de aquellos derechos, si a su otorgamiento hubiere concurrido el propietario”. Alude el artículo, pues, a los arrendadores que, no siendo dueños del inmueble arrendado, tuvieren derecho a ceder la posesión arrendaticia, y tal precepto ha sido interpretado por un sector doctrinal⁵⁵, orillando el tenor literal de la norma para concentrarse en su espíritu, en el sentido de que el arrendamiento concertado por el comprador a retro se extingue apenas se ejercite el retracto convencional, es decir, tan pronto como se resuelva el derecho del arrendador.

No comparto esa opinión analógica, dado que nuestro comprador no disfruta solamente – por lo que se ausenta la inexcusable identidad de razón –, en contraste con lo que sucede con el usufructuario o enfiteuta, de un mero derecho real de disfrute en cosa ajena, sino que cuenta con la condición jurídica de auténtico dueño del bien, por más que su propiedad se halle afectada por una amenaza de resolución, por una eventual interinidad. Antes bien, considero más acertada la aplicación del artículo 78 de esa misma ley, que reza así: “la resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada facultará al que resulte propietario para pedir la resolución del arrendamiento sin perjuicio de las acciones que correspondan a los que concertaron el arrendamiento”.

¿*Quid iuris* en lo relativo a los arrendamientos urbanos? La ley en vigor en la materia, la 29/1994, de 24 de noviembre – a diferencia de lo que acontecía en el texto refundido de 1964 (Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre) y en el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, Sobre Medidas de Política Económica, que guardaban silencio en relación con este punto –, en su artículo 13,1, primer párrafo⁵⁶ prescribe que: “Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional (...), el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años,

⁵⁵ Vid. Rubio Torrano, E.: *El pacto de retroventa*, cit., p. 239 – y con idénticas palabras en *Comentarios del Código Civil* del Ministerio de Justicia, cit., tomo II, p. 1006; García Cantero, G.: *Comentarios ...*, cit., tomo XIX, 2ª edición, p. 625.

⁵⁶ dirigido, en virtud del artículo 4,2 de la misma ley, a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda, en tanto que precepto integrado en el título II de la ley.

sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9, 1°.

Agrega, en el segundo párrafo del propio precepto que: "En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior (señaladamente, el ejercicio del retracto convencional), quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En ese caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada⁵⁷".

El arrendador – comprador a retro – es dueño revocable o claudicante, de forma que su posición jurídica respecto al bien puede, en atención a una circunstancia especial – el empleo del rescate – verse resuelta, y, en consecuencia, en términos generales, dicha resolución del derecho del arrendador influirá de rebote en el contrato de arrendamiento, que experimentará su extinción. Sin embargo, la ley, en ese artículo 13, 1, primer párrafo corrige tal correlato, concediendo a esa resolución de la venta-básica una eficacia o alcance relativo, pues permite prolongar la vigencia de la locación " en todo caso " - es decir, aunque el derecho arrendaticio no conste en el Registro⁵⁸ -, hasta el plazo mínimo legal de cinco años, bien que " sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9,1°".

Distingue, por lo tanto, las hipótesis en que la redención, esto es, la resolución, opera durante los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, y aquellas en que se produce tras dicho lustro. En el primer supuesto – bien se pactara un plazo de duración para la locación igual o

⁵⁷ El artículo 13, 1 L. A. U. alude, es evidente, a un arrendamiento suscrito por el comprador, *ipsum est*, posterior a la venta-básica, puesto que el vendedor es quien puede provocar la resolución del derecho del comprador. Si fuera una locación anterior, esto es, otorgada por el vendedor, le sería de aplicación a la venta con la cláusula rescatadora el artículo 14 L. A. U., al igual que a cualquier otra enajenación. *Vid.*, respecto a ello, p.ej., Rojo Ajuria, L.: *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinado por F. Pantaleón Prieto, 1ª edición, Madrid, 1995, p. 189.

En ese sentido, el antecedente inmediato del actual artículo 13, 1 L. A. U., esto es, el artículo 11, 2 del correspondiente Proyecto, rezaba así: " Los arrendamientos otorgados por compradores con pacto de retro, ... " = tomado de Marín López, J. J.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por R. Bercovitz Rodríguez-Cano, Pamplona, 1995, p. 281.

⁵⁸ *Vid.*, al respecto, Marín López, J. J.: *Comentarios a la Ley ...*, cit., p. 297.

mayor a esos cinco años, bien porque se acordara uno menor y fuera éste prorrogado obligatoriamente para el arrendador hasta alcanzar el término mínimo de esos cinco años -, se le reconoce al arrendatario el derecho a seguir como tal hasta la llegada del quinquenio.

Sin embargo, si se hubiera pactado una duración inicial mayor de cinco años, y se hubiese consumido ya el lustro, la resolución del derecho del arrendador – comprador a retro – engendrará la extinción, por lo general, del contrato de arrendamiento, a excepción de que la locación tuviera acceso al Registro en un tiempo anterior al ingreso en él de los derechos ocasionantes o promotores de la resolución del derecho del arrendador, supuesto en que dicha locación - en obsequio del principio de prioridad - pervivirá por la entera duración convenida. Semejante solución normativa puede suponer el evidente aliciente para un acceso masivo de los arrendamientos al Registro, en vista de los privilegios jurídicos que la inscripción les reporta, lo cual, al margen de incrementar el trabajo de sus oficinas, no presenta aspecto negativo alguno⁵⁹.

9.2.3.3. La buena fe y la adecuación a la costumbre local:

Los arrendamientos cuya persistencia sanciona el artículo 1520 C. C. son aquellos que observan cumulativamente dos requisitos, pues constituye el límite dúplice a la aplicación de la excepción: su estipulación de buena fe, y el respeto a la costumbre del lugar⁶⁰. El carácter excepcional de la hipótesis normativa demanda que hayan de producirse ambos requerimientos de forma conjunta.

¿De quién debe predicarse la buena fe, del arrendador, o también del arrendatario? Entiendo que sólo es exigible del comprador- arrendador – mas no del locatario, cuyo estado psicológico se evidencia intrascendente -, y encierra una *questio facti*, de apreciación encomendada a los tribunales.

⁵⁹ Albácar López, J. L.: *Legislación de Arrendamientos Urbanos. Doctrina y Jurisprudencia*, tomo I, segunda edición, Madrid, 30 de enero de 1996, p. 284.

⁶⁰ Manresa y Navarro, J. M^º, utiliza como único criterio para fijar la subsistencia o no de los arrendamientos concertados por el comprador su adecuación a dicha costumbre local. = *Comentarios ...*, cit., tomo X, volumen I, 6ª edición, p. 492.

La doctrina patria⁶¹ extrae de las circunstancias del contrato de arrendamiento los ejemplos en que se aprecia la mala fe del arrendador, que no tiene que ver con la creencia que el mismo puede tener de pertenecerle incondicionalmente el bien alquilado. Así, verbigracia, la fijación o señalamiento de una renta muy baja para el mismo; el realizarlo ante la inminencia del rescate; el pacto, sin necesidad racional alguna, de un arrendamiento por mucho más tiempo del que comprenda el término retractual; la presencia en el contrato de cláusulas arcanas susceptibles de perjudicar los derechos del redentor; etc...

El artículo 327, 2, 2º párrafo de la Compilación Catalana, en relación con ello, determina que "el redimente puede resolver los arrendamientos notoriamente gravosos que el propietario haya realizado".

En el Código Civil francés, su artículo 1673, 2 *in fine*⁶² incluye, de manera similar a su homólogo español, una excepción al principio de la retroactividad del rescate, y es que el retrayente está obligado a respetar los arrendamientos suscritos <<*sans fraude*>> por el comprador, expresión que la doctrina gala⁶³ traduce en idénticos supuestos de hecho a los reflejados por nuestros jurisconsultos: el carácter irrisorio de la merced convenida, una duración excesiva e injustificada del contrato, etc...

Su texto no marca ningún límite temporal preciso, cuya superación sea en todo caso indicativa del fraude, y la apreciación de la existencia o no del mismo se confiere a los órganos jurisdiccionales; no obstante, procede sobreentender del tenor normativo la condición de que el arriendo, al objeto de ser oponible al retrayente, debe tener una fecha cierta comprendida entre la celebración de la venta-básica y el ejercicio del rescate⁶⁴.

En Italia, el Código Civil de 1942, en su artículo 1505, 2º inciso⁶⁵ impone al vendedor el respeto de los arrendamientos estipulados por el comprador

⁶¹ Vid., por todos, Scaevola, Q. M.: *Código ...*, cit., tomo XXIII, volumen segundo, 2ª edición, p. 437.

⁶² "Il (le vendeur) est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur".

⁶³ Troplong: *Le Droit Civil expliqué ...*, cit., nº 77, p. 279; Weill-Becqué, G.: voz "vente. Vente à réméré", cit., nº 176, p. 22; etc...

⁶⁴ Colin, A. y Capitant, H.: *Curso elemental de Derecho Civil*, cit., p. 245; Jossierand, L.: *Cours de Droit Civil ...*, cit., nº 1163, p. 609; Dekkers, R.: *Précis de Droit Civil belge*, tome deuxième, Bruxelles, 1955, nº 886, p. 521.

⁶⁵ "....; ma è tenuto (il venditore che esercita il diritto di riscatto) a mantenere le locazioni fatte senza frode, purché abbiano data certa e siano state convenute per un tempo non superiore ai tre anni."

<<*senza frode*>> - es decir, sin el deseo de perjudicar al retrayente, sin el propósito de atentar intencionalmente contra el interés del vendedor a la libre disponibilidad y al completo disfrute de la cosa tras la redención⁶⁶ -, con tal de que tengan fecha cierta y duración no superior a tres años.

Aun cuando la ley no lo concrete, corresponde sostener que, si el arrendamiento se ha estipulado por un período que rebase el trienio, permanece eficaz hacia el retrayente hasta los tres años, contados desde la fecha de celebración de la locación⁶⁷, pues, así reducido, dicho arrendamiento tendría la duración por la cual la norma constriñe al redentor a conservarlo.

La exigencia de la fecha cierta persigue el objetivo de facilitar al retrayente el conocimiento exacto del punto de partida de la locación subsistente, cuanto de asegurarle que el arrendamiento se concluyó con precedencia al ejercicio del rescate.

El segundo requisito inexcusable que reclama nuestro Código de cara a la pervivencia de los arrendamientos, es el ajuste del contrato a la costumbre local, que debe ser acreditada por quien la alega, y que entraña asimismo una cuestión de hecho al arbitrio de los tribunales.

9.3. Cristalización registral del empleo del derecho redentor:

Por último, es menester analizar la constancia registral del ejercicio del retracto, y dicho estudio principia por la referencia al artículo 23 L. H. Conforme a este precepto, el uso triunfante del *ius redemptionis*, en tanto que cumplimiento de una condición resolutoria relativa a un acto o contrato inscrito – la compraventa-básica -, se reflejará en el Registro merced a una nueva inscripción a favor de quien corresponda – el retrayente -. Para que la readquisición o recuperación del inmueble afecte a los terceros, el titular rescatador habrá de conseguir que, a la inscripción que preexistía en beneficio

⁶⁶ Rubino, D.: *La compravendita*, cit., ristampa della seconda edizione, n° 292, p. 1067; Francolini, G.: *Commentario al Codice Civile ...*, cit., volume quarto, p. 965.

⁶⁷ Gasca, C. L.: *Trattato della compra-vendita*, cit., seconda edizione, n° 1449, p. 1064; Luzzatto, R.: *La compravendita*, cit., p. p. 454 y 455; Rubino, D.: *La compravendita*, cit., ristampa della seconda edizione, n° 292, p. 1067; Gazzoni, F.: *Manuale di Diritto Privato*, cit., prima ristampa, III edizione aggiornata, p. 1035.

del comprador, la reemplace otra practicada a su nombre, extremo que no interfiere en absoluto en el carácter real de la acción recuperadora.

Naturalmente, para el acceso registral del cumplimiento de la condición, hay que partir de que ella contara con una constancia previa en el asiento procedente, según recoge la regla 6ª del artículo 51 R. H., puesto que pende sobre las facultades del adquirente y goza de trascendencia real; constancia previa que se impondrá en aras de la potencial eficacia *ultra vires* de la acción resolutoria, a la luz del artículo 37 L. H.

No se contiene, empero, norma alguna de desarrollo general que precise la manera de efectuar tal inscripción nueva en beneficio del retrayente, y sólo se menciona, en el artículo 175, regla 6ª, primer párrafo R. H. que: "las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto".

Bonilla Encina⁶⁸, sobre la base de este precepto, defiende que el ejercicio del rescate no habrá de proyectarse registralmente mediante un asiento de inscripción, sino a través de uno de cancelación cuando se cumplan los requisitos enumerados por la norma.

El autor, se apoya en el parecer de dos Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. La primera, de 27 de mayo de 1926 – considerando primero –, a tenor de la cual la utilización del retracto convencional dentro del plazo señalado no entraña el perfeccionamiento de un nuevo contrato de compraventa con transferencia completa de la propiedad, es decir, que considera al rescate como una verdadera causa de resolución, por lo que – juzga Bonilla Encina⁶⁹ – resulta del todo improcedente una nueva inscripción de transferencia a favor del primitivo vendedor.

⁶⁸ *Titularidades limitadas. Los derechos de tanteo y retracto convencionales y el de opción. como limitativos de una titularidad*, en R. C. D. I., núm. 477, Madrid, marzo/abril de 1970, p.p. 423 y 424.

⁶⁹ *Idem*, p. 421.

La segunda, la de 5 de noviembre de 1919 – considerando segundo⁷⁰, que arguye que el ejercicio de la redención por el vendedor o su causahabiente repone las cosas al *statu quo ante*, previo a la celebración del contrato-básico. En consecuencia – razona Bonilla Encina⁷¹ –, si la adquisición del comprador queda resuelta, la titularidad del vendedor renace por derivación, y semejante resolución debe evidenciarse en el Registro no por mediación de un asiento de inscripción, mas por otro de cancelación.

Entiendo compatible, en relación con el presente punto, la tesis esbozada por Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill⁷², de conformidad con la cual, si la condición resolutoria pulveriza o desmantela retroactivamente el derecho sujeto a ella – el dominio del comprador –, de igual forma que si no hubiese existido transmisión alguna, se impone la realización de un asiento cancelatorio, porque el transmitente no completa – en virtud del alcance *ex tunc* o automático de la revocación real – una segunda adquisición, sino que es como si nunca hubiera transmitido. No obstante – continúan – resulta tolerable una nueva inscripción, lo que sucede en la práctica al ejercitarse el rescate, y que se sustenta en el mismo criterio que fundamenta el artículo 59 R. H., en sede de compraventa resuelta por impago del precio, siempre que existiera pacto de ley comisorio⁷³.

Y si sobre el bien vendido a retro se hubiesen constituido derechos reales por el comprador o causahabientes, y figuraran en el Registro, igualmente habrá de cancelarse la inscripción de ellos con el mismo documento que justifique el empleo victorioso del retracto, con tal de que se acredite la referida consignación.

Y no es necesario, a fin de cancelar registralmente esas cargas, la intervención de aquellos sujetos que ostentan a su favor las inscripciones, pues así lo sanciona el artículo 82, 2 L. H.⁷⁴, de manera que – sin la exigencia de sentencia, escritura pública o documento auténtico, en el que preste su

⁷⁰ Vid. también la R. D. G. R. N. de 22 de julio de 1910 – considerando tercero –.

⁷¹ *Titularidades limitadas* ..., cit., p. 421.

⁷² Roca Sastre, R. M^a y Roca-Sastre Muncunill, L.: *Derecho Hipotecario*, cit., octava edición, tomo III, Barcelona, 1995, p. 384.

⁷³ *Ídem*, p. 384.

⁷⁴ Vid. también, en relación con ello, el actual art. 177,4 R.H., redactado por el R.D. 1867/1998, de 4 de septiembre.

consentimiento la persona en cuyo beneficio se hubiese practicado la inscripción o anotación – podrán ser canceladas estas últimas “cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”.

Por tanto, inscrita en el Registro la condición del retro, y hecho constar asimismo el cumplimiento de ella – es decir, la recuperación de la cosa por el vendedor -, puede procederse a la cancelación de las cargas impuestas sobre el bien por el propietario interino de él, sin necesidad del concurso de los terceros interesados, dado que ya se infería de la adecuada publicidad del Registro la causa de la resolución.

- CONCLUSIONES -

I.- La figura regulada en el artículo 1507 y ss. C. C. constituye un verdadero retracto, tanto desde el punto de vista etimológico como técnico. Lo primero, porque su ejercicio desencadena una segunda tracción, que devuelve la cosa al patrimonio del redentor. Lo segundo, en atención a que la eventual readquisición traería causa de la enajenación-básica. El dominio pleno, pero aún no definitivo del comprador, aparece supeditado temporalmente a la amenaza recuperadora encarnada en el *ius redemptionis*, el cual le brinda a su titular la posibilidad jurídica de recobrar el bien con alcance retroactivo, como si nunca hubiera dejado de ser su propietario, si bien debidamente dulcificado con ciertos paliativos. Es, además, un retracto convencional, en razón de que su nacimiento no dimana de las prescripciones legales, sino que obedece a un aunamiento libre de voluntades.

II.- Conviene suscribir, por diafanidad terminológica, la todavía minoritaria opinión doctrinal que postula, para el retracto similar estructuralmente al legal, mas de creación privada, la locución “retracto voluntario”, al que se le puede dotar de naturaleza real.

III.- El pacto de retracto convencional ha de establecerse con carácter simultáneo a la compraventa-básica, es decir, acordarse *in continenti*, y el art. 1507 C. C. lo confirma con la utilización de la forma verbal “se reserva”. La coetaneidad o contemporaneidad referida debe entenderse, no obstante, en sentido funcional, no como férrea y cabal sincronía. Lo relevante es la unidad de acto, con independencia de que el contrato y el convenio rescatador se plasmen en documentos separados.

IV.- La adición en el contrato-nodriza del pacto de retracto convencional no trastoca la naturaleza jurídica propia de aquél, sólo determina el surgimiento de un derecho de redención que proyecta su

influencia amenazadora sobre la titularidad del adquirente. En el Derecho común no se transforma la compraventa-básica en una compraventa especial, por lo que la misma conserva sus características técnicas habituales: sigue siendo una variante negocial consensual, bilateral y onerosa, así como se somete a las reglas generales en cuanto a perfección, capacidad de los sujetos, obligación de entrega, vicios, causas de resolución, etc...

La cláusula retractual no incorpora un sentido causal específico y privativo. No trastoca la función económico-social que la compraventa-básica busca realizar, no implica un cambio en la fundamentación jurídica del contrato. La venta con nuestro pacto sólo encierra un motivo suplementario o adicional, encorsetado en el más amplio objetivo de comprar y vender, respectivamente. Al interés del adquirente por comprar se le añade en la contraparte un interés bastante considerable en vender, mas no tan fuerte como el que le induciría a ésta a concertar una venta lisa y llana, despojada del pacto.

En el ámbito catalán, diferentemente, su venta a carta de gracia sí corporeiza un contrato nominado y especial, un contrato típico y aleatorio, en cuya estructura y como elemento principal se inserta un poder resolutorio.

V.- El pacto retractual resulta aponible, amén de a la compraventa, a otras enajenaciones de efectos similares a ella, caso de la permuta, la transacción o el acuerdo de aportación social, lo que conllevaría, sin embargo, la innegable introducción de ciertos retoques o puntualizaciones respecto a su régimen cuando se inserta en la primera: así, v. gr., en la permuta el *ius redemptionis* puede configurarse con carácter unilateral o bilateral.

VI.- El objeto de la venta con la cláusula redentora puede consistir en un bien incorporal: derechos de crédito, derechos reales, títulos-valores, etc..., siempre que se tornen reconocibles. La titularidad de dichos bienes ha de prestarse, por intermedio de la consumación contractual, a su transmisión. Se permite, incluso, enajenar a retro el propio *ius retrahendi* - lo que en Cataluña recibe el nombre de <<reempenyament>>, así como el dominio recibido por el comprador - operación denominada allí <<sobreempenyament>> -.

VII.- El pacto de retracto convencional sujeta el contrato-básico a una condición resolutoria moderadamente potestativa. Es una condición resolutoria, porque su verificación motiva la cesación de los efectos del negocio, es decir, su ejercicio resuelve el título, y la compraventa se entiende retroactivamente borrada en sus consecuencias - se vuelve al *statu quo ante* -, bien que con importantes correctivos, recogidos en sede de teoría general - arts. 1120, 1122 y 1123 C. C. -, al igual que en la normativa propia del *ius redemptionis* - arts. 1519 o 1520 C. C. -.

Es expresa y potestativa simple, toda vez que, aunque se somete su advenimiento a la voluntad del titular retractual, precisa de otros hechos externos que coadyuvan a su formación, esto es, no basta únicamente la presencia del acto volitivo o la exteriorización de un simple querer. El retrayente, para ejercitar de forma victoriosa su derecho, ha de cumplir los requisitos objetivos - cargas - enunciados en el art. 1518 C. C., “ y lo demás que se hubiese pactado “.

VIII.- En una infinidad de ocasiones, el contrato-básico al que se le acopla la cláusula retractual, sin abandonar su índole de compraventa, cumple, adicionalmente y de forma indirecta, una función crediticia y de aseguramiento: se desea transmitir la propiedad a cambio de un precio, por

más que a ese fin típico se le sume la intención de garantizar. En tales casos, nos encontramos frente a una compraventa con pacto de retracto convencional en función de garantía, que no se encuentra tipificada como tal en el Derecho común, pero sí en la Compilación Navarra. En su ley 463, en sede de <<disposiciones generales>> sobre las garantías reales, junto a la fiducia, arras, prenda, etc..., cita específicamente al pacto de retracto, al que luego le dedica el capítulo IV del título VII del libro III (leyes 475-480 inclusives), preceptos que introducen ciertas peculiaridades normativas respecto a la venta a retro estándar o tipo, al objeto de proteger la posición del vendedor y conjurar el peligro de que el comprador pudiera prevalerse de su mejor situación económica.

IX.- El término retractual de caducidad del artículo 1508 C. C., sea el convencional o el supletorio legal, se encuentra con el límite máximo cogente de la década, tope que no rige en Cataluña ni en Navarra, en cuyas Compilaciones se contemplan normas específicas sobre la cuestión: en concreto, respectivamente, en el artículo 326,1 y la ley 577.

En lo relativo al sistema de computación de dicho término rescador, su *dies a quo* no es el de la fecha o el de la perfección del contrato-básico, sino el de la consumación del mismo. Hasta entonces, el vendedor retiene la propiedad del bien y, en consecuencia, el derecho de retracto convencional ya pactado no puede ser ejercitado. El contenido del *ius redemptionis* se halla momentáneamente disuelto en la horma dominical.

Es posible, por otra parte, prorrogar el término retractual, lo cual caracteriza a éste como un supuesto de caducidad potencialmente diluida, pues encierra en su interior el germen de un eventual alargamiento. Ahora bien, el tiempo de la prórroga, sumado al propio del primitivo período redentor, no debe rebasar en ningún caso los diez años.

X.- Traduce el artículo 1510 C. C. la nota acaso más radical de la regulación codificada del derecho de retracto convencional respecto a épocas pretéritas, y resuelve con mano maestra dos interesantes controversias: 1^a.- la cosa vendida con la cláusula rescatadora es libremente enajenable; 2^a.- el vendedor, o ulterior titular del *ius retrahendi*, aparece facultado para perseguir el bien *ubicumque sit*: su derecho de rescate disfruta de naturaleza real, según corrobora también la L. H., cuyo artículo 107,8º sanciona su hipotecabilidad.

XI.- En la venta con pacto de rescate, el comprador sucede al vendedor *inter vivos* a título individual y oneroso. No se asiste a una subrogación técnica, pues no se vislumbra la variación subjetiva en los términos de la relación obligatoria. Sólo se muestra de recibo hablar de la subrogación natural que origina el acto de enajenación.

XII.- El ejercicio del *ius redemptionis* se compone de dos elementos constitutivos: por un lado, la declaración de voluntad recepticia emitida por su titular en tiempo hábil para ello y, por otro, como requisito concurrente externo, la realización de los desembolsos pertinentes - referidos en el art. 1518 C. C. -, que son los presupuestos materiales del retracto. Es la satisfacción de estas partidas lo que convierte en exitosa la utilización del derecho de redención.

XIII.- La cantidad que satisfacer en concepto de precio de rescate es la que rigió como tal en la compraventa-base, según un criterio nominalista, y no el mayor o menor valor de la cosa en el momento de la redención. La norma del artículo 1518 C.C. diseña un *minimus* de carácter imperativo.

El reembolso del precio tiene que ser efectivo, no sirve el mero ofrecimiento. Habrá de ser aceptado por el sujeto pasivo del

rescate - retraído -, o bien hacerse dentro del plazo estipulado la consignación que regula el precepto 1176 y ss. C. C.

En cambio, en lo relativo a “ los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta “ y “ los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida “ - de los números 1º y 2º del art. 1518 C. C. -, no hay obligación en todo caso de abonarlos - o de consignar su importe - inmediatamente. Si el retrayente conoce el monto o suma de tales capítulos, sí que debe simultanear su pago con el del precio. Si ignora la cuantía de aquéllos, dará fianza de que los abonará tan pronto como tenga conocimiento de su importe.

XIV.- El retraído se ve compelido a entregar la cosa, lo cual comporta una obligación subordinada o sucesiva respecto a las cargas anejas al ejercicio del rescate, porque el titular retractual no puede conminar a aquél a la devolución de la *res* en tanto no le haya satisfecho los reintegros legítimos. La restitución de la cosa sigue al reembolso del precio y demás cantidades pertinentes, no se le contrapone: no procede hablar de la presencia de obligaciones sinalagmáticas.

XV.- El comprador con pacto de rescate deviene - *ex* artículo 1468, 2 C. C. - propietario de todos los frutos de la cosa desde el día de la celebración del contrato-básico y, cuando a su título asocie un modo, es decir, tan pronto como haya tradición, dichos frutos le corresponderán *ex iure dominii*, en méritos de los artículos 348 y 354 C. C.

El interés del precio se compensa con los frutos percibidos por el comprador o causahabiente, *pendente condicione*, hasta el instante del blandimiento del *ius redemptionis*. Es una compensación tácita e impropia: opera de modo global, no hasta el importe de la concurrencia.

.- Lista de Sentencias y Resoluciones recogidas.

.- Sentencias:

S.T.S. de 12 de marzo de 1861	(J.C., 69)
S.T.S. de 22 de diciembre de 1863	(J.C., 293)
S.T.S. de 3 de diciembre de 1864	(J.C., 145)
S.T.S. de 28 de diciembre de 1864	(J.C., 189)
S.T.S. de 20 de enero de 1865	(J.C., 14)
S.T.S. de 17 de marzo de 1865	(J.C., 91)
S.T.S. de 17 de noviembre de 1865	(J.C., 102)
S.T.S. de 12 de diciembre de 1865	(J.C., 161)
S.T.S. de 7 de abril de 1866	(J.C., 137)
S.T.S. de 26 de noviembre de 1866	(J.C., 140)
S.T.S. de 3 de enero de 1872	(J.C., 7)
S.T.S. de 5 de abril de 1872	(J.C., 116)
S.T.S. de 3 de febrero de 1873	(J.C., 36)
S.T.S. de 25 de noviembre de 1873	(J.C., 325)
S.T.S. de 24 de febrero de 1874	(J.C., 86)
S.T.S. de 8 de febrero de 1875	(J.C., 32)
S.T.S. de 12 de mayo de 1875	(J.C., 170)
S.T.S. de 17 de febrero de 1876	(J.C., 62)
S.T.S. de 9 de febrero de 1878	(J.C., 46)
S.T.S. de 21 de enero de 1881	(J.C., 22)
S.T.S. de 9 de noviembre de 1882	(J.C., 338)
S.T.S. de 21 de noviembre de 1882	(J.C., 355)
S.T.S. de 13 de mayo de 1884	(J.C., 209)
S.T.S. de 16 de diciembre de 1884	(J.C., 167)
S.T.S. de 29 de diciembre de 1884	(J.C., 181)
S.T.S. de 22 de febrero de 1886	(J.C., 76)
S.T.S. de 11 de junio de 1887	(J.C., 216)
S.T.S. de 26 de abril de 1889	(J.C., 160)
S.T.S. de 30 de enero de 1890	(J.C., 23)
S.T.S. de 10 de julio de 1890	(J.C., 19)

S.T.S. de 4 de marzo de 1893	(J.C., 67)
S.T.S. de 19 de mayo de 1896	(J.C., 77)
S.T.S. de 31 de diciembre de 1897	(J.C., 233)
S.T.S. de 10 de noviembre de 1899	(J.C., 63)
S.T.S. de 18 de enero de 1900	(J.C., 22)
S.T.S. de 20 de diciembre de 1901	(J.C., 151)
S.T.S. de 23 de junio de 1903	(J.C., 188)
S.T.S. de 1 de julio de 1903	(J.C., 2)
S.T.S. de 12 de diciembre de 1903	(J.C., 148)
S.T.S. de 12 de febrero de 1904	(J.C., 50)
S.T.S. de 30 de mayo de 1906	(J.C., 68)
S.T.S. de 16 de octubre de 1906	(J.C., 77)
S.T.S. de 13 de noviembre de 1906	(J.C., 118)
S.T.S. de 10 de diciembre de 1907	(J.C., 52)
S.T.S. de 19 de febrero de 1908	(J.C., 64)
S.T.S. de 18 de marzo de 1911	(J.C., 112)
S.T.S. de 24 de junio de 1911	(J.C., 120)
S.T.S. de 7 de diciembre de 1911	(J.C., 157)
S.T.S. de 1 de abril de 1912	(J.C., 1)
S.T.S. de 3 de julio de 1912	(J.C., 109)
S.T.S. de 13 de marzo de 1913	(J.C., 107)
S.T.S. de 10 de junio de 1914	(J.C., 101)
S.T.S. de 2 de diciembre de 1914	(J.C., 167)
S.T.S. de 9 de febrero de 1916	(J.C., 84)
S.T.S. de 2 de junio de 1920	(J.C., 77)
S.T.S. de 14 de junio de 1920	(J.C., 86)
S.T.S. de 17 de junio de 1920	(J.C., 103)
S.T.S. de 19 de junio de 1920	(J.C., 104)
S.T.S. de 25 de octubre de 1924	(J.C., 44)
S.T.S. de 15 de diciembre de 1924	(J.C., 143)
S.T.S. de 7 de noviembre de 1925	(J.C., 101)
S.T.S. de 7 de diciembre de 1925	(J.C., 190)

S.T.S. de 29 de octubre de 1926	(J.C., 71)
S.T.S. de 24 de junio de 1927	(J.C., 184)
S.T.S. de 26 de septiembre de 1927	(J.C., 112)
S.T.S. de 2 de enero de 1928	(J.C., 5)
S.T.S. de 24 de enero de 1928	(J.C., 100)
S.T.S. de 27 de enero de 1928	(J.C., 117)
S.T.S. de 29 de febrero de 1928	(J.C., 132)
S.T.S. de 3 de marzo de 1928	(J.C., 12)
S.T.S. de 4 de mayo de 1928	(J.C., 102)
S.T.S. de 29 de octubre de 1928	(J.C., 146)
S.T.S. de 1 de junio de 1929	(J.C., 84)
S.T.S. de 20 de febrero de 1930	(J.C., 176)
S.T.S. de 8 de abril de 1930	(J.C., 25)
S.T.S. de 26 de mayo de 1930	(R.A., 958)
S.T.S. de 10 de julio de 1930	(J.C., 125)
S.T.S. de 30 de noviembre de 1931	(J.C., 68)
S.T.S. de 13 de octubre de 1934	(R.A., 1461)
S.T.S. de 14 de enero de 1936	(R.A., 52)
S.T.S. de 9 de abril de 1941	(R.A., 498)
S.T.S. de 20 de mayo de 1943	(R.A., 572)
S.T.S. de 12 de julio de 1943	(R.A., 857)
S.T.S. de 7 de enero de 1944	(R.A., 109)
S.T.S. de 28 de marzo de 1944	(R.A., 320)
S.T.S. de 31 de marzo de 1944	(R.A., 939 y 939 bis)
S.T.S. de 23 de mayo de 1944	(R.A., 671)
S.T.S. de 1 de junio de 1944	(R.A., 807)
S.T.S. de 24 de noviembre de 1944	(R.A., 1346)
S.T.S. de 11 de diciembre de 1944	(R.A., 1282)
S.T.S. de 8 de enero de 1945	(R.A., 118)
S.T.S. de 28 de enero de 1946	(R.A., 111)
S.T.S. de 1 de febrero de 1946	(R.A., 112)

S.T.S. de 29 de abril de 1946	(R.A., 557)
S.T.S. de 16 de mayo de 1946	(R.A., 565)
S.T.S. de 30 de octubre de 1946	(R.A., 1169)
S.T.S. de 3 de diciembre de 1946	(R.A., 1299)
S.T.S. de 18 de enero de 1947	(R.A., 19)
S.T.S. de 6 de marzo de 1947	(R.A., 344)
S.T.S. de 16 de junio de 1947	(R.A., 908)
S.T.S. de 7 de febrero de 1948	(R.A., 278)
S.T.S. de 20 de junio de 1949	(R.A., 735)
S.T.S. de 14 de diciembre de 1949	(J.C., 140)
S.T.S. de 25 de febrero de 1950	(R.A., 361)
S.T.S. de 23 de febrero de 1951	(J.C., 267)
S.T.S. de 8 de marzo de 1951	(R.A., 608)
S.T.S. de 26 de mayo de 1951	(R.A., 1332)
S.T.S. de 26 de enero de 1952	(R.A., 275)
S.T.S. de 16 de febrero de 1952	(R.A., 480)
S.T.S. de 6 de marzo de 1952	(R.A., 493)
S.T.S. de 12 de noviembre de 1952	(R.A., 2829)
S.T.S. de 1 de marzo de 1954	(R.A., 710)
S.T.S. de 8 de junio de 1954	(R.A., 1867)
S.T.S. de 13 de noviembre de 1954	(R.A., 2868)
S.T.S. de 13 de diciembre de 1954	(R.A., 3852)
S.T.S. de 23 de diciembre de 1954	(R.A., 3170)
S.T.S. de 3 de mayo de 1955	(R.A., 1561)
S.T.S. de 17 de mayo de 1955	(R.A., 1705)
S.T.S. de 31 de octubre de 1955	(R.A., 3096)
S.T.S. de 15 de marzo de 1956	(R.A., 1913)
S.T.S. de 24 de marzo de 1956	(R.A., 1537)
S.T.S. de 2 de abril de 1956	(R.A., 1540)
S.T.S. de 16 de junio de 1956	(R.A., 2707)
S.T.S. de 21 de junio de 1956	(R.A., 2714)
S.T.S. de 5 de enero de 1957	(R.A., 686)

S.T.S. de 8 de marzo de 1957	(R.A., 1547)
S.T.S. de 23 de marzo de 1957	(R.A., 1177)
S.T.S. de 12 de abril de 1957	(R.A., 2499)
S.T.S. de 30 de abril de 1957	(R.A., 1604)
S.T.S. de 28 de mayo de 1957	(R.A., 2180)
S.T.S. de 29 de mayo de 1957	(R.A., 2184)
S.T.S. de 4 de junio de 1957	(R.A., 2510)
S.T.S. de 12 de junio de 1957	(R.A., 2520)
S.T.S. de 30 de octubre de 1957	(R.A., 3396)
S.T.S. de 14 de noviembre de 1957	(R.A., 3402)
S.T.S. de 13 de diciembre de 1957	(R.A., 533)
S.T.S. de 7 de enero de 1958	(R.A., 204)
S.T.S. de 17 de abril de 1958	(R.A., 1484)
S.T.S. de 8 de mayo de 1958	(R.A., 2715)
S.T.S. de 15 de octubre de 1958	(R.A., 3095)
S.T.S. de 10 de noviembre de 1958	(R.A., 4190)
S.T.S. de 13 de diciembre de 1958	(R.A., 4047)
S.T.S. de 7 de marzo de 1959	(R.A., 1099)
S.T.S. de 14 de octubre de 1959	(R.A., 3674)
S.T.S. de 5 de diciembre de 1959	(R.A., 4487)
S.T.S. de 25 de febrero de 1960	(R.A., 928)
S.T.S. de 29 de marzo de 1960	(R.A., 1255)
S.T.S. de 8 de junio de 1960	(R.A., 2084)
S.T.S. de 27 de octubre de 1960	(R.A., 3438)
S.T.S. de 10 de diciembre de 1960	(R.A., 3793)
S. de mayo de 1961 del Tribunal Superior de Andorra, recogida en: <i>La tercera instancia en Andorra, la prescripción en las ventas a carta gracia</i> , por Anglada Viladerbó, J., en R. J. C., año LXIII-número 1, Barcelona, 1964, p. p. 157-166.	
S.T.S. de 28 de junio de 1961	(R.A., 3017)
S.T.S. de 4 de noviembre de 1961	(R.A., 4075)
S.T.S. de 22 de noviembre de 1962	(R.A., 4293 y

	4294)
S.T.S. de 8 de marzo de 1963	(R.A., 1628)
S.T.S. de 12 de marzo de 1963	(R.A., 1631)
S.T.S. de 18 de mayo de 1963	(R.A., 2738)
S.T.S. de 6 de marzo de 1964	(R.A., 1339)
S.T.S. de 14 de marzo de 1964	(R.A., 1422)
S.T.S. de 30 de abril de 1964	(R.A., 2167)
S.T.S. de 15 de octubre de 1964	(R.A., 4448)
S.T.S. de 12 de noviembre de 1964	(R.A., 5091)
S.T.S. de 31 de mayo de 1965	(R.A., 3214)
S.T.S. de 14 de diciembre de 1965	(R.A., 5882)
S.T.S. de 10 de febrero de 1966	(R.A., 447)
S.T.S. de 11 de mayo de 1966	(R.A., 2419)
S.T.S. de 24 de mayo de 1966	(R.A., 2737)
S.T.S. de 14 de diciembre de 1966	(R.A., 5753)
S.T.S. de 18 de marzo de 1967	(R.A., 1663)
S.T.S. de 16 de octubre de 1967	(R.A., 3823)
S.T.S. de 13 de febrero de 1968	(R.A., 1052)
S.T.S. de 3 de abril de 1968	(R.A., 3716)
S.T.S. de 10 de mayo de 1968	(R.A., 3483)
S.T.S. de 23 de marzo de 1972	(R.A., 1488)
S.T.S. de 6 de mayo de 1972	(R.A., 3587)
S.T.S. de 28 de octubre de 1974	(R.A., 4044)
S.T.S. de 3 de mayo de 1976	(R.A., 1988)
S.T.S. de 30 de octubre de 1976	(R.A., 4419)
S.T.S. de 8 de noviembre de 1978	(R.A., 3505)
S.T.S. de 24 de noviembre de 1978	(R.A., 3640)
S.T.S. de 30 de diciembre de 1980	(R.A., 5100)
S.T.S. de 3 de abril de 1981	(R.A., 1477)
S.T.S. de 8 de octubre de 1981	(R.A., 3589)
S.T.S. de 21 de noviembre de 1981	(R.A., 4541)
S.T.S. de 4 de junio de 1982	(R.A., 3403)

S.T.S. de 5 de julio de 1982	(R.A., 4215)
S.T.S. de 24 de enero de 1983	(R.A., 384)
S.T.S. de 28 de diciembre de 1984	(R.A., 6298)
S.T.S. de 3 de octubre de 1985	(R.A., 4570)
S.T.S. de 8 de noviembre de 1985	(R.A., 5520)
S.T.S. de 17 de junio de 1986	(R.A., 3554)
S.T.S. de 31 de enero de 1986	(R.A., 344)
S.T.S. de 20 de septiembre de 1986	(R.A., 4780)
S.T.S. de 10 de julio de 1987	(R.A., 5456)
S.T.S. de 25 de febrero de 1988	(R.A., 1305)
S.T.S. de 4 de julio de 1988	(R.A., 5555)
S.T.S. de 18 de octubre de 1988	(R.A., 7587)
S.T.S. de 22 de diciembre de 1988	(R.A., 9748)
S.T.S. de 7 de febrero de 1989	(R.A., 754)
S.T.S. de 13 de febrero de 1989	(R.A., 831)
S.T.S. de 14 de abril de 1989	(R.A., 3052)
S.T.S. de 19 de mayo de 1989	(R.A., 3780)
S.T.S. de 20 de diciembre de 1989	(R.A., 8851)
S.T.S. de 25 de enero de 1990	(R.A., 24)
S.T.S. de 19 de febrero de 1990	(R.A., 697)
S.T.S. de 7 de marzo de 1990	(R.A., 1674)
S.T.S. de 24 de octubre de 1990	(R.A., 8045)
S.T.S.J. de Cataluña de 29 de mayo de 1991	(R.A., 3903)
S.T.S. de 10 de diciembre de 1991	(R.A., 8925)
S.T.S. de 16 de marzo de 1992	(R.A., 2185)
S.T.S. de 25 de abril de 1992	(R.A., 3413)
S.T.S. de 12 de mayo de 1992	(R.A., 3914)
S.T.S. de 19 de octubre de 1992	(R.A., 8082)
S.T.S. de 2 de junio de 1993	(R.A., 4378)
S.T.S. de 16 de diciembre de 1993	(R.A., 9997)
S.T.C. 54/1994, de 24 de febrero	(A.C., 54)
S.T.S. de 20 de abril de 1994	(R.A., 3214)

S.T.S. de 27 de septiembre de 1994	(R.A., 7304)
S.T.S. de 3 de marzo de 1995	(R.A., 1776)
S.T.S. de 30 de marzo de 1995	(R.A., 2788)
S.T.S. de 30 de mayo de 1995	(R.A., 4204)
S.T.S. de 22 de diciembre de 1995	(R.A., 9206)
S.T.S. de 11 de julio de 1996	(R.A., 5579)
S.T.S. de 17 de marzo de 1997	(R.A., 1980)
S.T.S. de 19 de septiembre de 1997	(R.A., 6409)
S.T.S. de 8 de octubre de 1997	(R.A., 7104)
S.T.S. de 16 de octubre de 1997	(R.A., 7615)
S.T.S. de 17 de marzo de 1998	(R.A., 1351)
S.T.S. de 15 de abril de 1998	(R.A., 2982)
S.T.S. de 30 de junio de 1998	(R.A., 5294)

.- Resoluciones:

R.D.G.R.N. de 25 de diciembre de 1862	tomada de = Roca Sastre, J. M ^a . y De Molina Juyol, J.: <i>Jurisprudencia Registral</i> , cit., (tomo I, p. p. 17-19).
R.D.G.R.N. de 14 de agosto de 1863	(tomo I, p. 115)
R.D.G.R.N. de 27 de agosto de 1863	(tomo I, p. p. 130-131)
R.D.G.R.N. de 13 de febrero de 1864	(tomo I, p. 184)
R.D.G.R.N. de 23 de septiembre de 1864	(tomo I, p. p. 234-235)
R.D.G.R.N. de 2 de junio de 1866	(tomo I, p. 287)
R.D.G.R.N. de 15 de junio de 1872	(tomo I, p. 449)
R.D.G.R.N. de 14 de enero de 1876	(tomo I, p. p. 602-605)
R.D.G.R.N. de 28 de febrero de 1878	(tomo I, p. p. 785-788)
R.D.G.R.N. de 27 de mayo de 1879	(tomo I, p. p. 947-950)
R.D.G.R.N. de 28 de mayo de 1879	(tomo I, p. p. 950-952)
R.D.G.R.N. de 10 de septiembre de 1881	(tomo I, p. p. 1253-1257)
R.D.G.R.N. de 17 de marzo de 1882	(tomo I, p. p. 1288-1291)
R.D.G.R.N. de 21 de diciembre de 1886	(tomo II, p. p. 321-323)
R.D.G.R.N. de 5 de marzo de 1888	(tomo II, p. p. 421-423)
R.D.G.R.N. de 2 de enero de 1889	(tomo II, p. p. 508-512)
R.D.G.R.N. de 8 de enero de 1889	(tomo II, p. p. 512-514)
R.D.G.R.N. de 28 de mayo de 1889	(tomo II, p. p. 545-549)
R.D.G.R.N. de 27 de julio de 1891	(tomo II, p. p. 676-679)
R.D.G.R.N. de 31 de mayo de 1893	(tomo II, p. p. 907-911)
R.D.G.R.N. de 4 de agosto de 1893	(tomo II, p. p. 941-942)
R.D.G.R.N. de 24 de octubre de 1893	(tomo II, p. p. 981-983)
R.D.G.R.N. de 3 de noviembre de 1896	(tomo III, p. p. 149-154)
R.D.G.R.N. de 18 de mayo de 1898	(tomo III, p. p. 369-372)
R.D.G.R.N. de 18 de junio de 1898	(tomo III, p. p. 388-391)
R.D.G.R.N. de 27 de enero de 1900	(tomo III, p. p. 599-603)
R.D.G.R.N. de 10 de abril de 1900	(tomo III, p. p. 626-629)
R.D.G.R.N. de 14 de julio de 1900	(tomo III, p. p. 658-662)
R.D.G.R.N. de 6 de julio de 1901	(tomo III, p. p. 823-827)

R.D.G.R.N. de 13 de julio de 1901	(tomo III, p. p. 833-835)
R.D.G.R.N. de 10 de septiembre de 1901	(tomo III, p. p. 839-841)
R.D.G.R.N. de 6 de mayo de 1902	(tomo III, p. p. 920-922)
R.D.G.R.N. de 24 de mayo de 1905	(tomo III, p. p. 1206-1209)
R.D.G.R.N. de 5 de septiembre de 1906	(tomo IV, p. p. 96-98)
R.D.G.R.N. de 10 de octubre de 1907	(tomo IV, p. p. 280-284)
R.D.G.R.N. de 22 de julio de 1910	(tomo IV, p. p. 678-681)
R.D.G.R.N. de 29 de octubre de 1912	(tomo IV, p. p. 867-869)
R.D.G.R.N. de 8 de abril de 1914	(tomo IV, p. p. 1040-1044)
R.D.G.R.N. de 15 de junio de 1915	(tomo IV, p. p. 1161-1163)
R.D.G.R.N. de 5 de noviembre de 1919	(tomo V, p. p. 345-352)
R.D.G.R.N. de 24 de noviembre de 1921	(tomo V, p. p. 596-603)
R.D.G.R.N. de 19 de julio de 1922	(tomo V, p. p. 710-716)
R.D.G.R.N. de 26 de mayo de 1925	(tomo VI, p. p. 54-59)
R.D.G.R.N. de 6 de octubre de 1925	(tomo VI, p. p. 123-126)
R.D.G.R.N. de 27 de mayo de 1926	(tomo VI, p. p. 274-281)
R.D.G.R.N. de 28 de abril de 1927	(tomo VI, p. p. 458-462)
R.D.G.R.N. de 23 de julio de 1927	(tomo VI, p. p. 528-532)
R.D.G.R.N. de 29 de septiembre de 1927	(tomo VI, p. p. 549-554)
R.D.G.R.N. de 29 de julio de 1931	(tomo VII, p. p. 202-208)
R.D.G.R.N. de 13 de diciembre de 1934	(tomo VII, p. p. 582-588)
R.D.G.R.N. de 31 de diciembre de 1934	(tomo VII, p. p. 595-598)
R.D.G.R.N. de 16 de noviembre de 1938	(tomo VII, p. p. 923-928)
R.D.G.R.N. de 7 de octubre de 1943	(tomo VIII, p. p. 374-380)
R.D.G.R.N. de 27 de marzo de 1947	(tomo VIII, p. p. 761-765)
R.D.G.R.N. de 20 de septiembre de 1966	(tomo IX, p. p. 199-204)
R.D.G.R.N. de 19 de septiembre de 1974	(tomo IX, p. p. 846-850)
R.D.G.R.N. de 30 de junio de 1987	(R.A., 4843)
R.D.G.R.N. de 5 de junio de 1991	(R.A., 4649)
R.D.G.R.N. de 18 de febrero de 1993	(R.A., 1412)
R.D.G.R.N. de 18 de octubre de 1994	(R.A., 7798)

.- BIBLIOGRAFÍA:

.- ABELLÁ, J.: *Código Civil vigente en la Península y Ultramar*, tercera edición, Madrid, 1890.

.- ALAS ARGÜELLES, L.: *Derecho Civil*, Obra ajustada al Programa de 14 de julio de 1927 para los Ejercicios Teóricos de las Oposiciones a Ingreso en el Cuerpo de Abogados del Estado, Editorial Reus, Madrid, 1929.

.- ALBÁCAR LÓPEZ, J. L.: *Código Civil. Doctrina y Jurisprudencia*, tomo V, primera edición, Editorial Trivium, Madrid, septiembre de 1991.

.- ALBÁCAR LÓPEZ, J. L.: *Legislación de Arrendamientos Urbanos. Doctrina y Jurisprudencia*, tomo I, segunda edición, Editorial Trivium, Madrid, 30 de enero de 1996.

.- ALBALADEJO GARCÍA, M.: *La causa*, en R.D.P., abril de 1958, p. p. 315-328.

.- ALBALADEJO GARCÍA, M.: *El negocio jurídico*, Editorial Bosch, Barcelona, 1958.

.- ALBALADEJO GARCÍA, M.: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigidos por él mismo,

.- tomo VIII, volumen segundo (arts. 618 a 656), Edersa, Madrid, 1986.

.- tomo XII, volumen primero (arts. 858 a 891), Edersa, Madrid, 1981.

.- ALBALADEJO GARCÍA, M.: *Derecho Civil*,

.- tomo I, volumen segundo, decimocuarta edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1996.

.- tomo II, volumen primero, décima edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1997.

- .- tomo II, volumen segundo, décima edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1997.
- .- tomo III, volumen primero, octava edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1994.
- .- tomo III, volumen segundo, octava edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1994.

- .- ALBALADEJO GARCÍA, M.: *El llamado negocio fiduciario es simplemente un negocio simulado relativamente*, en *Actualidad Civil*, núm. 36, 4-10 de octubre de 1993, p. p. 663 - 675.

- .- ALPA, G.: *Istituzioni di Diritto Privato*, seconda edizione riveduta e ampliata, Utet, Torino, 1997.

- .- ÁLVAREZ-CAPEROCHIPÍ, J. A.: *Curso de Derechos Reales*, tomo II, 1ª edición, Editorial Civitas, Madrid, 1987.

- .- ÁLVAREZ MARTÍNEZ, C.: *La singularidad de los efectos específicos en el retracto legal: su razón de ser*, en *R. G. D.*, año XI, núms. 130-131, julio-diciembre de 1955, p. p. 466 - 474.

- .- ÁLVAREZ VIGARAY, R.: *La retroactividad de la condición*, en *A. D. C.*, tomo XVII, Madrid, enero-marzo de 1964, p. p. 829 - 881.

- .- ÁLVAREZ VIGARAY, R.: *Comentario del Código civil*, dirigido por C. Paz-Ares Rodríguez, R. Bercovitz, L. Díez-Picazo Ponce de León y P. Salvador Coderch, Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, tomo II, segunda edición, Madrid, 1993.

- .- ALVER, J. L.: *Código Civil da Republica dos Estados Unidos do Brasil*, 3ª tiragem, F. Briguet & Cía. Editores-Livreiros, Rio de Janeiro, 1926.

.- AMORÓS GUARDIOLA, M.: *Prohibición contractual de disponer y derecho de adquisición preferente (Comentario a la Sentencia del T. S. de 12 de noviembre de 1963)*, en A. D. C., tomo XVIII, fasc. IV, octubre-diciembre de 1965, p. p. 955 - 988.

.- ANGLADA VILADERBÓ, J.: *La tercera instancia en Andorra, la prescripción en las ventas a carta de gracia*, en R. J. C., año LXIII- número 1, Barcelona, 1964, p. p. 157 - 166.

.- ARECHEDERRA ARANZADI, L. I.: *Compraventa con pacto de retro. Equilibrio de las prestaciones (S. T. S. de 3 de mayo de 1976)*, en A. D. C., tomo XXXI, fascículo II, Madrid, 1978, p. p. 441 - 451.

.- ARECHEDERRA ARANZADI, L. I.: *La equivalencia de las prestaciones en el derecho contractual*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1978.

.- ARECHEDERRA ARANZADI, L. I.: *Los derechos de tanteo y retracto convencionales configurados con carácter personal*, en R. D. P., Madrid, 1980-I, p. p. 123 - 136.

.- ARIAS, J.: *Contratos Civiles. Teoría y práctica*, tomo I, Compañía Argentina de Editores, Buenos Aires, 1939.

.- ATARD, R.: *Algunas de las construcciones jurídicas que exige el desenvolvimiento técnico de nuestro sistema hipotecario y su mayor eficacia práctica*, en R. D. P., tomo XI, Madrid, enero-diciembre de 1924, p. p. 273 - 286.

.- AUBRY et RAU: *Droit Civil Français*, sixième édition refondue et mise au courant de la législation et de la jurisprudence par P. Esmein, Éditions Techniques, Paris, 1952.

- .- AZPIAZU, J.: *El retracto y el Registro de la Propiedad*, en R. C. D. I., año XXX, núm. 309, febrero de 1954, p. p. 81 - 100.
- .- BADENES GASSET, R.: *La preferencia adquisitiva en el Derecho Español (tanteo, retracto, opción)*, Editorial Bosch, Barcelona, 1958.
- .- BADENES GASSET, R.: *El contrato de compraventa*, tomo II, tercera edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1995.
- .- BARBERO, D.: *Contestualità del riscatto convenzionale con la vendita*, en Temi (Rivista di Giurisprudencia italiana), anno XXV, nuova serie anno IV, Dott. A. Giuffrè-Editore, Milano, 1949, p. p. 281 - 286.
- .- BAUDRY-LACANTINERIE, G. et SAIGNAT, L.: *Traité théorique et pratique du Droit Civil*, tome XIX, De la vente et de l'échange, troisième édition entièrement refondue et mise au courant de la législation et de la jurisprudence, Librairie de la Société du Recueil J.-B. Sirey et du Journal du Palais, Paris, 1908.
- .- BAUR, F.: *Lehrbuch des Sachenrechts*, Dritte neubearbeitete Auflage, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München und Berlin, 1966.
- .- BELLO JANEIRO, D.: *El retracto de comuneros y colindantes del Código Civil*, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1995.
- .- BELLO JANEIRO, D.: *Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de abril de 1998*, en C.C.J.C., núm. 48, septiembre-diciembre de 1998, p.p. 1097- 1108.
- .- BELTRÁN DE HEREDIA, J.: *En torno a la condición potestativa*, en R. D. P., tomo XLVII, enero-diciembre de 1963, p. p. 213 - 226.

.- BENETTINI, G.: *Compendio di Diritto Civile secondo il nuovo Codice con il testo integrale di esso*, volumen VI, Fratelli Bocca-Editori, Milano, 1943.

.- BERGAMÍN, F.: *Dictámenes*, tomo I, Madrid, 1954, compraventa con pacto de retro, p. p. 368 - 373.

.- BETTI, E.: *Teoria generale del negozio giuridico*, ristampa corretta della II edición a cura di G. Crifò, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1994.

.- BIANCA, M.: *La vendita e la permuta*, en *Trattato di Diritto Civile Italiano*, sotto la direzione di F. Vassalli, volume settimo, tomo primo, segunda edición, Utet, Torino, 1993.

.- BLASCO GASCÓ, F. de P.: *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*, coordinado por A. M. López y López y V. L. Montés Penadés, Tirant lo Blanch, Valencia, 1994.

.- BONET CORREA, J. y REINA OJEDA, I.: *Código Civil Concordado y con Jurisprudencia*, primera edición, Editorial Civitas, Madrid, 1993.

.- BONILINI, G.: *Istituzioni di Diritto Privato* a cura di M. Bessone, La vendita con patto di riscatto, terza edición, segunda ristampa inalterata, G. Giappichelli Editore, Torino, 1996, p. p. 786 - 788.

.- BONILLA ENCINA, J. F.: *Titularidades limitadas. Los derechos de tanteo y retracto convencionales y el de opción, como limitativos de una titularidad*, en R. C. D. I., núm. 477, Madrid, marzo-abril de 1970, p. p. 407 - 446.

.- BORRELL Y SOLER, A. M.: *Derecho Civil vigente en Cataluña*, segunda edición traducida, corregida y complementada con legislación y jurisprudencia posterior por el autor,

- .- libro segundo, Derechos reales, Editorial Bosch, Barcelona, 1944.
- .- tomo tercero, Obligaciones, Editorial Bosch, Barcelona, 1944.

- .- BORRELL Y SOLER, A. M.: *El contrato de compraventa según el Código Civil Español*, Editorial Bosch, Barcelona, 1952.

- .- BRANCA, G.: *Istituzioni di diritto Privato*, sexta edizione, Zanichelli, Bologna, 1982.

- .- BROCÁ Y MONTAGUT, G. M^a. y AMELL LLOPIS, J.: *Instituciones de Derecho Civil Catalán*, tomo II, Barcelona, 1886.

- .- BRUNETTI, A.: *Del riscatto convenzionale nella compra-vendita*, Fratelli Bocca Editori, Torino, 1902.

- .- BURÓN GARCÍA, G.: *Derecho Civil Español según los principios, los Códigos y las Leyes precedentes y la reforma del Código Civil*, tomo III, Imprenta Andrés Martín, Valladolid, 1900.

- .- BUSTOS VALDIVIA, C.: *Derecho Civil Patrimonial. Concepto y normativa básica*, V. V. A. A., Granada, 1995.

- .- CABANELLAS, G.: *Diccionario de Derecho Usual*, tomo III, décima edición, Editorial Heliasta S. R. L., Buenos Aires, 1976.

- .- CAGNASSO, O.: *La permuta*, en Trattato di Diritto Privato diretto da P. Rescigno, volume 11, Obbligazioni e contratti, tomo terzo, ristampa della prima edizione, Utet, Torino, 1989, p. p. 381 - 388.

- .- CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B.: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*,
 - .- volumen I, 3^a edición actualizada y aumentada, Editorial Aranzadi,

Pamplona, 1982.

.- volumen VI, 3ª edición actualizada y aumentada, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1983.

.- CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B.: *Problemas de Derecho Privado y sus Dictámenes*, tercera edición actualizada y aumentada, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1992.

.- CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B.: *Concordancias y notas a las Leyes Hipotecarias*, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1993.

.- CARPINO, B.: *La vendita con patto di riscatto*, en *Trattato di Diritto Privato diretto da P. Rescigno*, volume 11, *Obbligazioni e contratti*, tomo terzo, ristampa della prima edizione, Utet, Torino, 1989.

.- CARRASCO PERERA, A.: *Restitución de provechos (I)*, en *A. D. C.*, tomo XL, fascículo IV, Madrid, octubre-diciembre de 1987, p. p. 1055 - 1148; y *Restitución de provechos (II)*, en *A. D. C.*, tomo XLI, fascículo I, Madrid, enero-marzo de 1988, p. p. 5 - 151.

.- CASALS COLLDECARRERA, M.: *El pacto de retro y la carta de gracia*, Editorial Bosch, Barcelona, 1943.

.- CASTÁN TOBEÑAS, J.: *Derecho Civil Español común y foral*,

.- tomo II, volumen primero, 14ª edición revisada y puesta al día por G. García Cantero, Editorial Reus, Madrid, 1992.

.- tomo IV, 15ª edición revisada y puesta al día por J. Ferrandis Vilella, Editorial Reus, Madrid, 1993.

.- CHICO ORTIZ, J. Mª.: *Bienes privativos convertidos en gananciales*, en *Trabajos y notas de colaboración del Boletín del Colegio de Registradores (años 1966 - 1985)*, recopilados y ordenados por F. Rodríguez

López, tomo I, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1987.

.- CLAVERÍA GOSÁLBEZ, L. H.: *La causa del contrato*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1998.

.- COCA PAYERAS, M.: *Tanteo y retracto, función social de la propiedad y competencia autonómica*, Studia Albornotiana LIV, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1988.

.- *CODE CIVIL ANNOTÉ* par Ed. Fuzier-Herman, nouvelle édition refondue et mise à jour sous la direction de L. Josserand, tome cinquième (Art. 1387 à 1707), Paris, 1940.

.- *CODICE CIVILE ITALIANO DE 1865*, diciassettesima edizione, Ulrico Hoepli Editore, Milano, 1940.

.- *CODICE CIVILE ITALIANO*, por G. Pandolfelli, G. Scarpello, M. Stella Richter e G. Dallari, Libro delle obbligazioni, illustrato con i lavori preparatori e disposizioni di attuazione e transitorie, Dott. A. Giuffrè - Editore, Milano, 1942-XX.

.- *CÓDIGO DE JUSTINIANO*, en Cuerpo del Derecho Civil Romano a doble texto, traducido al castellano del latino por I. L. García del Corral, segunda parte, revisado el texto latino por E. Hermann, Código, tomo I, Jaime Molinas Editor, Barcelona, 1892.

.- COLIN, A. et CAPITANT, A.: *Curso elemental de Derecho Civil*, traducción de la segunda edición francesa por la redacción de la R. G. L. J.; con notas sobre el derecho civil español por D. De Buen, tomo IV, reimpresión de la tercera edición por F. Ortega Lorca, Editorial Reus, Madrid, 1981.

.- COLMET DE SANTERRE, E.: *Cours analytique de Code Civil* par A. M. Demante, continué depuis l' article 980 par E. Colmet de Santerre, tome septième (art. 1582 - 1831), E. Plon et Cie. Imprimeurs-Éditeurs, Paris, 1873.

.- COLOMER FERRÁNDIZ, C. y CARRASQUER CLARI, M^a. L.: *Manual del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*, Fundación Universitaria San Pablo C.E.U., Valencia, 1997.

.- CONSULTA A LA REDACCIÓN DE LA R. G. L. J.: *Retracto convencional. Retroventa. Promesa de retroventa*, año 77, tomo 152, Madrid, 1928, núm. 178, p. p. 505 - 523.

.- CORDÓN MORENO, F.: *Los presupuestos del juicio de retracto*, en A. C., Madrid, 1995-I, p. p. 5 - 18.

.- COTTINO, G.: *Del riporto, della permuta (artt. 1548 - 1555)*, en Commentario del Codice Civile a cura di A. Scialoja e G. Branca, Libro quarto - delle obbligazioni, ristampa della prima edizione, Zanichelli-II Foro italiano, Bologna-Roma, 1970.

.- CUTURI, T.: *Della vendita, della cessione e della permuta*, volume unico, seconda impressione, en Il Diritto Civile Italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza per cura di Pasquale Fiore, Eugenio Marghieri, Napoli, 1906.

.- DE ASSO Y DEL RÍO, I. J. y DE MANUEL Y RODRÍGUEZ, M.: *Instituciones del Derecho Civil de Castilla*, edicion quinta, corregida notablemente y aumentada la parte histórica que comprehende la introduccion, Imprenta de Ramon Ruiz, Madrid, MDCCXCII, reedición facsímil por Editorial Lex Nova, Valladolid, 1975.

.- DE BUEN, D.: voz " retroventa. Derecho civil ", en *E. J. E.*, tomo

XXVII, Francisco Seix Editor, Barcelona, 1910, p. p. 565 - 570.

.- DE BUEN, D.: Notas sobre el Derecho Civil Español a la traducción por la redacción de la R. G. L. J. de la segunda edición francesa del *Curso Elemental de Derecho Civil* de A. Colin y H. Capitant, tomo cuarto, reimpresión de la tercera edición revisada por F. Ortega Lorca, Editorial Reus, Madrid, 1981.

.- DE CASTRO Y BRAVO, F.: *El negocio fiduciario. Estudio crítico de la doctrina del doble efecto*, en R. D. N., año XV, núms. LIII-LIV, Madrid, julio-diciembre de 1966, p. p. 7 - 40.

.- DE CASTRO Y BRAVO, F.: *El negocio jurídico*, reimpresión de la reedición facsímil de la original de 1971, Editorial Civitas, Madrid, 1997.

.- DE COSSÍO Y CORRAL, A.: *Instituciones de Derecho Civil*, tomo I, segunda edición, revisado y puesto al día por M. De Cossío y Martínez y J. León-Castro Alonso, Editorial Civitas, Madrid, 1991.

.- DE CUPIS, A.: *Istituzioni di Diritto Privato*, terza edizione aggiornata, Dott. A. Giuffrè Editore, Milano, 1983.

.- DE DIEGO, F. C.: *De la naturaleza jurídica del retracto convencional: cuándo debe entenderse válidamente enajenado y procede inscribirla*, en R. D. P., tomo III, Madrid, 1916, p. p. 138 - 146.

.- DE DIEGO, F. C.: *Instituciones de Derecho Civil Español*, nueva edición revisada y puesta al día por A. De Cossío y Corral y A. Gullón Ballesteros, tomo II, Madrid, 1959.

.- DE FUENMAYOR CHAMPÍN, A.: *La revocación de la propiedad*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas. Instituto Francisco de Vitoria, Madrid, 1941.

.- DE GISPERT PASTOR, M^a. T.: *Contrato de compraventa a carta de gracia (Comentario a la Sentencia del T. S. de 23 de marzo de 1972)*, en R. J. C., Barcelona, enero-marzo de 1973, p. p. 107 - 118.

.- DE LA BARRERA MONTENEGRO, J. M^a.: *Nociones de Derecho Civil, Mercantil y Penal distribuidas en lecciones*, Imprenta y Librería de Fernando Santarén, Valladolid, 1881.

.- DE LA IGLESIA MONJE, M^a. I.: *El pacto de retroventa. Sus relaciones con el negocio fiduciario y con el negocio simulado*, en R. C. D. I., núm. 644, Madrid, 1998, p. p. 57 - 115.

.- DE LOS MOZOS, J. L.: *La donación en el Código Civil y el problema de su naturaleza jurídica*, en R. D. P., tomo LV, Madrid, enero-marzo de 1971, p. p. 803 - 821.

.- DE LUCA, A.: *Theatrum*, Venetiis, MDCCXXXIV.

.- DE OTTO Y CRESPO, N.: *Del retracto convencional. ¿ Cuánto tiempo dura el derecho a redimir lo enajenado bajo pacto de retrovención ?*, en R. G. L. J., tomo XXI (2), Madrid, 1862, p. p. 240 - 245.

.- DEGNI, F.: *La compraventa*, traducción y notas de Derecho Español de F. Bonet Ramón, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1957.

.- DEKKERS, R.: *Précis de Droit Civil belge*, tome deuxième, Les obligations. Les preuves. Les contrats. Les sûretés, Établissements Émile Bruylant, Bruxelles, 1955.

.- DEL MORAL Y DE LUNA, A.: *Los derechos de adquisición y el problema de su rango*, en A. A. M. N., tomo VIII, Madrid, 1954, p. p. 327 - 372.

.- DEL VISO, S.: *Lecciones Elementales de Derecho Civil*, tomo III, De las obligaciones, quinta edición, Imprenta y Librería de Ramón Ortega, Valencia, 1884.

.- DI BLASI, F. U.: *Commento al nuovo Codice Civile Italiano*, Il libro delle obbligazioni, parte speciale, seconda edizione, Società Editrice Libreria, Milano, 1950.

.- *DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA DE LA LENGUA*, Editorial Espasa Calpe, 21ª edición, Madrid, 1992.

.- DíEZ-PICAZO, L.: *El concepto de causa en el negocio jurídico*, en A.D.C., tomo XVI, fascículo I, enero-marzo de 1963, p. p. 3-32.

.- DíEZ-PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*,
. - volumen segundo, cuarta edición, Editorial Civitas, Madrid, 1993.
. - volumen tercero, cuarta edición, Editorial Civitas, Madrid, 1995.

.- DíEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho Civil*,
. - volumen II, séptima edición, Editorial Tecnos, Madrid, 1995.
. - volumen III, sexta edición, Editorial Tecnos, Madrid, 1997.

.- DíEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Instituciones de Derecho Civil*, volumen I/2, segunda edición, Editorial Tecnos, Madrid, 1998.

.- *EL DIGESTO DE JUSTINIANO*,

. - tomo I, Constituciones Preliminares y Libros 1 - 19, versión castellana por A. D'Ors, F. Hernández-Tejero, P. Fuenteseca, M. García-Garrido y J. Burillo, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1968.

. - tomo III, Libros 37 - 50, versión castellana por A. D'Ors, F. Hernández-Tejero, P. Fuenteseca, M. García-Garrido y J. Burillo, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1975.

.- DOMINGO DE MORATÓ, D. R.: *El Derecho Civil Español con las correspondencias del Romano tomadas de los Códigos de Justiniano y de las doctrinas de sus intérpretes, en especial de las Instituciones y del Digesto Romano Hispano de D. Juan Sala*, tomo segundo, segunda edición corregida y aumentada, Imp. y Librería Nacional y Extranjera de H. de Rodríguez, Valladolid, 1877.

.- DURÁN Y BAS, M.: *Memoria acerca de las Instituciones del Derecho Civil de Cataluña*, Imprenta de la Casa de la Caridad, Barcelona, 1883.

.- DURÁN RIVACOBIA, R.: *La propiedad en garantía. Prohibición del pacto comisorio*, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1998.

.- DURANTON: *Cours de Droit Civil suivant le Code Français*, quatrième édition considérablement augmentée, tome neuvième, Société belge de librairie Hauman et Cie., Bruxelles, 1841.

.- ENCICLOPEDIA UNIVERSAL ILUSTRADA EUROPEO-AMERICANA, tomo L, voz "retracto" (generalidades y retracto convencional), Espasa-Calpe, S. A., Madrid, 1923, p. p. 1423 - 1426.

.- ENNECCERUS, L.: *Derecho de Obligaciones*, en Tratado de Derecho Civil por Enneccerus/Kipp/Wolff, decimoquinta edición revisada por H. Lehmann, traducción española con anotaciones de B. Pérez González y J. Alguer, tercera edición por J. Ferrandis Vilella, volumen segundo, primera parte, Editorial Bosch, Barcelona, 1966.

.- ENRIETTI, E.: *Il patto di riscatto a prezzo superiore a quello di vendita e l'art. 644 cod. pen.*, en Riv. Dir. Civ., anno XXVIII, 1936, p. p. 467 - 475.

.- ESCRICHE, J.: voz "pacto de retrovendendo", en *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*, tomo II, tercera edición corregida y

aumentada, Librería de la señora viuda e hijos de D. Antonio Calleja - Editores, Madrid, 1847, p. 670.

.- ESPÍN CÁNOVAS, D.: *Manual de Derecho Civil Español*, volumen II, sexta edición adaptada a la Constitución y otras leyes, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1981.

.- FALCÓN, M.: *Exposición doctrinal del Derecho Civil Español, común y foral según las leyes escritas, la jurisprudencia de los tribunales y la opinión de los jurisconsultos*, tomo II, segunda edición, Salamanca, 1882.

.- FAUS CONDOMINES, J.: *Del contrato de empenyament en Cataluña o venta a carta de gracia*, en Centenario de la Ley del Notariado, sección cuarta, Fuentes y bibliografía, volumen VII, Barcelona, 1964, p. p. 113 - 199.

.- FEBRERO, LIBRERÍA DE ESCRIBANOS, parte primera, tomo 2, Madrid, 1797.

.- FELIÙ REY, M. I.: *La prohibición del pacto comisorio y la opción en garantía*, primera edición, Editorial Civitas, Madrid, 1995.

.- FELIÙ REY, M. I.: *El tanteo convencional*, primera edición, Editorial Civitas, Madrid, 1997.

.- FERNÁNDEZ ELÍAS, C.: *Novísimo Tratado histórico-filosófico del Derecho Civil Español*, segunda edición, tomo II, Librería de Leocadio López, Editor, Madrid, 1880.

.- FIGA FAURA, L.: *El retracto legal en la compraventa de inmuebles con precio aplazado*, en R. D. P., tomo XXXII, enero-diciembre de 1948, p. p. 880 - 888.

.- *FRAGMENTOS VATICANOS*: edición bilingüe con traducción de A. Castresana Herrero, Editorial Tecnos, Madrid, 1988.

.- FRANCOLINI, G.: *Commentario al Codice Civile* diretto da P. Cendon, volume quarto (artt. 1655 - 2059), Utet, Torino, 1991.

.- FUENTESECA, C.: *El negocio fiduciario en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Editorial Bosch, Barcelona, 1997.

.- GARCÍA AMIGO, M.: *Derechos reales de adquisición (notas para una teoría general)*, en R. D. P., tomo LX, Madrid, 1976, p. p. 99 - 131.

.- GARCÍA CANTERO, G.: *Concepto de frutos en el Código Civil Español*, en R. D. N., año III, núms. IX-X, Madrid, julio-diciembre de 1955, p. p. 61 - 240.

.- GARCÍA CANTERO, G.: *Los derechos de adquisición en Francia*, en R.D.N., año XIV - núm. XLVIII, Madrid, abril-junio de 1965, p.p. 55 - 140.

.- GARCÍA CANTERO, G.: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigidos por M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, tomo XIX (arts. 1445 a 1541), segunda edición, Edersa, Madrid, 1991.

.- GARCÍA CANTERO, G.: *¿ Eterno retorno de los derechos de adquisición preferentes ?*, en Revista Jurídica Sepin, núm. 137 - B, mayo de 1994, p. p. 3 - 16.

.- GARCÍA FERNÁNDEZ, J.: *Contra la usura. Modificación del art. 1509 del Código Civil*, en R. G. L. J., año quincuagésimo tercero, tomo CVII, Madrid, 1905, p. p. 274 - 280.

.- GARCÍA GOYENA, F. y AGUIRRE, J.: *Febrero, ó Librería de Jueces*,

Abogados y Escribanos, comprensiva de los Códigos Civil, Criminal y Administrativo tanto en la parte teórica como en la práctica, con arreglo en un todo a la legislación vigente, tomo IV, I. Boix, Editor, Madrid, 1842.

.- GARCÍA GOYENA, F.: *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil Español*, reimpresión de la edición de Madrid de 1852, tomo III, Editorial Base, Barcelona, 1973.

.- GARCÍA MARTÍNEZ, F.: *Derecho Civil. Contestaciones al programa de oposiciones directas a Notaría*, tomo I, Editorial F. Domenech S. A., Valencia, 1942.

.- GARCÍA URBANO, J. M^a.: *Instituciones de Derecho Privado (Ciencias Políticas)*, con la colaboración de P. A. Lucena González y J. J. Pretel Serrano, primera edición, U. N. E. D., Madrid, 1990.

.- GARDAZÁBAL DEL RÍO, F. J.: voz "retracto convencional", en *Diccionario Jurídico Espasa*, Editorial Espasa Calpe, Madrid, 1991, p. p. 888 - 889.

.- GASCA. C. L.: *Trattato della compra-vendita civile e commerciale*, seconda edizione notevolmente accresciuta, volume secondo, Utet, Torino, 1915.

.- GASSIOT MAGRET, J.: *Comentarios a la Compilación del Derecho Civil Especial de Cataluña*, Editorial Bosch, Barcelona, 1962.

.- GAYOSO ARÍAS, R.: *Cuestiones sobre el contrato de compraventa (1)*, en R. D. P., tomo XIV, núm. 164, Madrid, 1927, p. p. 145 - 159; y *Cuestiones sobre el contrato de compraventa (2)*, en R. D. P., tomo XIV, núm. 165, Madrid, 1927, p. p. 193 - 210.

.- GAZZONI, F.: *Manuale di Diritto Privato*, prima ristampa, terza edizione aggiornata, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1992.

.- GETE-ALONSO CALERA, M^a. del C.: *Comentario de la Sentencia de 7 de mayo de 1987*, en C.C.J.C., núm. 14, abril-agosto de 1987, p. p. 4621 - 4630.

.- GETE-ALONSO CALERA, M^a. del C.: *Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1990*, en C.C.J.C., núm. 22, enero-marzo de 1990, p.p. 333 - 347.

.- GETE-ALONSO CALERA, M^a. del C. (coordinadora): *Cuadernos de Teoría y Práctica de Derecho Civil*, Derecho Civil III, La Ley, Madrid, 1991.

.- GETE-ALONSO CALERA, M^a. del C.: *Comentario de la Resolución de la D.G.R.N. de 5 de junio de 1991*, en C.C.J.C., núm. 27, septiembre-diciembre de 1991, p.p. 759 - 770.

.- GHESTIN, J. et DESCHÉ, B.: *Traité des Contrats* sous la direction de J. Ghestin, *La Vente*, Librairie Générale de Droit et de la Jurisprudence, Paris, 1990.

.- GIACOBBE, G.: *È legittimo corrispondere le somme di cui all'art. 1503 c. c. mediante assegno circolare ?* - nota a Cass. 21 giugno 1958 n. 2190, en *Giustizia Civile*, anno IX, 1959 - I, Milano, p. p. 165 - 173.

.- GIANNATTASIO, C.: *La permuta, il contratto estimatorio, la somministrazione*, en *Tratatto di Diritto Civile e Commerciale* diretto dai professori A. Cicu e F. Messineo, volume XXIV, tomo primo, Dott. A. Giuffrè - Editore, Milano, 1960.

.- GILLIÉRON, P. - R.: *Code Civil Suisse et Code des Obligations*

annotés, troisième édition mise à jour, Éditions Payot Lausanne, Lausanne, 1983.

.- GIORGIANNI, M.: *L'obbligazione (la parte generale delle obbligazioni)*, I, nuova ristampa inalterata, Dott. A. Giuffrè Editore, Milano, 1968.

.- GÓMEZ CORRALIZA, B.: *Comentarios jurisprudenciales sobre la caducidad*, en *La Ley*, 88-4, Madrid, 1988, p. p. 800 - 817.

.- GÓMEZ CORRALIZA, B.: *La caducidad*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1990.

.- GÓMEZ DE LA SERNA, P. y MONTALBÁN, J. M.: *Elementos del Derecho Civil y Penal de España precedidos de una reseña histórica de la legislación española*, tomo segundo, décima edición, Librería de Sánchez, Madrid, 1872.

.- GÓMEZ LAPLAZA, C.: *concordancias y notas a las Leyes Hipotecarias*, con la colaboración de H. Díez García, Editorial Aranzadi, Pamplona, septiembre de 1998.

.- GONZÁLEZ PACANOWSKA, I.: *Retracto de origen voluntario*, en *Homenaje al Profesor Juan Roca Juan*, Universidad de Murcia, Secretariado de Publicaciones, Murcia, 1989, p. p. 321 - 343.

.- GOROSABEL, P.: *Redacción del Código Civil de España, esparcido en los diferentes Cuerpos del Derecho y leyes sueltas de esta nación*, Imprenta de la viuda de la Lama, Tolosa, 1832.

.- GOTTARA, E.: *Recesso e risoluzione nei contratti*, a cura di G. De Nova, Lo scoglimento unilaterale della vendita con patto di riscatto, Giuffrè

Editore, Milano, 1994, p. p. 165 - 205.

.- GRAMUNT Y SUBIELA, J.: *El Derecho Civil en el Principado de Andorra*, Imp. Llorens y Cabré, Tarragona, 1923.

.- GRECO, P. y COTTINO, G.: *Della vendita (artt. 1470-1570)*, en Commentario del Codice Civile a cura di A. Scialoja e G. Branca, seconda edizione, Zanichelli-II Foro italiano, Bologna-Roma, 1981.

.- GUILLOUARD: *Traité de la vente & de l'échange (livre III, titres VI et VII du Code Civil)*, tome second (articles 1649 à 1707, et loi du 2 août 1884), A. Durand et Pedone-Lauriel, Éditeurs, Paris, 1890.

.- GUTIÉRREZ, J. M.: *Compendio de las varias resoluciones de Antonio Gómez por el Licenciado José Marcos Gutiérrez*, B. Cano, Madrid, 1789.

.- GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, B.: *Códigos o Estudios fundamentales sobre el Derecho Civil Español*, Tratado de las Obligaciones, primera edición, tomo cuarto, Lex Nova, Madrid, 1869.

.- GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, B.: *Pacto de retro*, en R. G. L. J., Madrid, 1878, p. p. 609 - 615.

.- HAMEL, J.: *Traité Pratique de Droit Civil Français*, par M. Planiol et G. Ripert, deuxième édition, tome X, Contrats Civils, première partie par J. Hamel (vente) et F. Givord et A. Tunc (louage), Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1956.

.- HEDEMANN, J. W.: *Derechos reales*, volumen II, versión española y notas de J. L. Díez Pastor y M. González Enríquez, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1955.

.- HERNÁNDEZ GIL, A.: *Pacto de retrovender o retracto convencional y compromiso de volver a vender: concepto y diferencias* (S. de 23 de mayo de 1944), en R. G. L. J., tomo IX, Madrid, 1944, p. p. 701 - 704.

.- HERNÁNDEZ GIL, A.: *La opción y la promesa bilateral de compraventa (Notas sobre la jurisprudencia)*, en Obras Completas, tomo III: Derecho de obligaciones, Espasa Calpe, Madrid, 1988, p. p. 569 - 577.

.- HERNÁNDEZ GIL, A.: *El retracto convencional y el compromiso de volver a vender*, en Obras Completas, tomo IV: Derechos reales. Derecho de sucesiones, Espasa Calpe, Madrid, 1989, p. p. 433 - 435.

.- IGLESIAS Y GARCÍA, D., MORELL Y TERRY, J., MOUTÓN Y OCAMPO, L.: *Oposiciones al Cuerpo de Aspirantes á la Judicatura y Ministerio Fiscal. Contestación á las preguntas relativas á Derecho Civil*, Hijos de Reus, Editores, Madrid, 1909.

.- ISABAL, M.: voz " retracto convencional. Derecho foral ", en *E. J. E.*, tomo XXVII, Francisco Seix Editor, Barcelona, 1910, p. p. 506 - 508.

.- JAÉN, V.: *Derecho Civil. Apuntes y notas de derecho filosófico, histórico y positivo, especialmente español común y foral*, Librería general de Victoriano Suárez, Madrid, 1928.

.- JOSSERAND: *Cours de Droit Positif Français*, II, Théorie générale des obligations, les principaux contrats du Droit Civil, les sûretés, deuxième édition, Librairie du Recueil Sirey, Paris, 1933.

.- LACERDA BARATA, C.: *Da obrigação de preferência (Contributo para o estudo do artigo 416 do Código Civil)*, Coimbra Editora, Coimbra, 1990.

.- LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Elementos de Derecho Civil*,

.- tomo II, Derecho de obligaciones, volumen segundo, por él mismo, F. de A. Sancho Rebullida, A. Luna Serrano, J. Delgado Echeverría, F. Rivero Hernández y J. Rams Albesa, tercera edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1995.

.- tomo III, Derechos reales, volumen segundo, por él mismo, F. de A. Sancho Rebullida, A. Luna Serrano, J. Delgado Echeverría, F. Rivero Hernández, J. Rams Albesa y V. Mendoza Oliván, segunda edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1991.

.- LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E.: *Estudios de Derecho Civil. Obligaciones y contratos*, segunda edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 1993.

.- LASARTE ÁLVAREZ, C.: *Principios de Derecho Civil*, tomo tercero, cuarta edición, Editorial Trivium, Madrid, septiembre de 1996.

.- LASSO GAITE, J. F.: *Crónica de la Codificación Española, 4, Codificación Civil*, volumen II, Ministerio de Justicia, Com. Gral. de Codificación, Madrid, 1970.

.- LAURENT: *Principes de Droit Civil Français*, tome vingt-quatrième, troisième édition, Bruxelles (Bruylant-Christophe & Cie. Éditeurs) - Paris (Librairie A. Marescq, Ainé), 1878.

.- LETE DEL RÍO, J. M.: *Derecho de obligaciones*, volumen III, segunda edición, Madrid, 1995.

.- **LEYES HIPOTECARIAS Y REGISTRALES DE ESPAÑA, FUENTES Y EVOLUCIÓN,**

.- tomo I, volumen I, Leyes de 1861 y 1869, Editorial Castalia, Madrid, 1989.

.- tomo II, volumen I, Leyes de 1909, Editorial Castalia, Madrid, 1989.

.- LEZÓN, M.: *Incongruencias y paradojas legales del retracto*, en R. D.

P., tomo III, Madrid, enero-diciembre de 1916, p. p. 102 - 106.

.- LEZÓN, M.: *Los préstamos usurarios y las ventas con pacto de retro*, en R. D. P., tomo VI, Madrid, 1919, p. p. 332 - 335.

.- LIMPENS, J.: *La vente en droit belge, avec la collaboration de J. Heenen, J. Matthys, E. Gutt et J. Van Damme*, Bruxelles (Établissements Emile Bruylant)-Paris (Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence), 1960.

.- LÓPEZ, G.: *Las Siete Partidas glosadas por G. López*, tomo II, Madrid, 1789.

.- LÓPEZ Y LÓPEZ, A. M.: *Derecho Civil. Obligaciones y Contratos*, coordinado por M^a. R. Valpuesta Fernández, tercera edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 1998.

.- LOZANO ROMERAL, D. y DE FUENTES BARDAJÍ, J.: *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, primera edición, Editorial Praxis, S.A., Barcelona, noviembre de 1994.

.- LUMINOSO, A.: *La vendita con riscatto (artt. 1500-1509)*, en II Codice Civile. Comentario, diretto da P. Schlesinger, Giuffrè, Milano, 1987.

.- LUMINOSO, A.: *La compravendita. Corso di Diritto Civile*, seconda edizione riveduta ed ampliata, G. Giappichelli Editore, Torino, 1998.

.- LUZZATTO, R.: *La compravendita*, edizione postuma a cura del prof. G. Persico, Utet, Torino, 1961.

.- MACEDO, P.: traducción española de la sexta edición italiana de las *Instituciones de Derecho Privado* de G. Biondi, primera edición, Editorial Porrúa, México, 1978.

.- MALAURIE, P. et AYNÈS, L.: *Cours de Droit Civil*, Les contrats spéciaux, Éditions Cujas, Paris, 1986.

.- MALAVER, A. M.: *El juicio de retracto*, en *Revista de Derecho Procesal*, año II, primera parte, Buenos Aires, 1944.

.- MANRESA Y NAVARRO, J. M^a.: *Comentarios al Código Civil Español*,
. - tomo VI, volumen II, octava edición revisada y puesta al día por D. L. Martínez Calcerrada, Editorial Reus, Madrid, 1973.

. - tomo VIII, volumen I, sexta edición revisada por M. Moreno Mocholí, Editorial Reus, Madrid, 1967.

. - tomo X, volumen I, sexta edición revisada por D. J. M.^a Bloch, Editorial Reus, Madrid, 1969.

.- MARICHALAR, A. y MANRIQUE, C.: *Recitaciones del Derecho Civil de España*, segunda parte de la obra *Historia de la Legislación*, tomo IV, Editorial Reus (S.A.), Madrid, 1921.

.- MARÍN LÓPEZ, J. J.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por R. Bercovitz Rodríguez-Cano, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1995.

.- MARÍN PÉREZ, P.: *Derecho Civil*,
. - volumen II, Derecho de obligaciones y contratos, Editorial Tecnos, Madrid, 1983.

. - volumen III, Derechos reales y derecho registral, Editorial Tecnos, Madrid, 1984.

.- MAROI, F.: *Diritto di riscatto in caso di vendita congiuntiva*, en *Riv. Dir. Civ.*, anno XXXIV, Milano, 1942, p. p. 52 - 54.

.- MARSAL GUILLAMET, J.: *Comentario de la S. T. S. de 13 de octubre*

de 1995, en C. C. J. C., núm. 40, enero/marzo de 1996, p. p. 255 - 264.

.- MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C.: *Hacia la consagración jurisprudencial de los derechos reales de adquisición preferente. Comentario a la S. T. S. de 3 de abril de 1981*, en A. D. C., tomo XXXVI, fasc. I, Madrid, 1983, p. p. 299 - 311.

.- MARTÍNEZ RUIZ, A.: *El Código Civil interpretado por el Tribunal Supremo*,

.- tomo VII, Tip. de la Revista de Archivos, Bibliotecas y Museos, Madrid, 1906.

.- tomo IX, Tip. de la Revista de Archivos, Bibliotecas y Museos, Madrid, 1908.

.- MELÓN INFANTE, C.: *Código Civil Alemán*, traducción - por él - directa del alemán al castellano acompañada de notas aclaratorias, con indicación de las modificaciones habidas hasta el año 1950, Editorial Bosch, Barcelona, 1955.

.- MELÓN INFANTE, F.: *El contrato de permuta en el Código Civil*, en R. D. P., tomo XLV, Madrid, 1961, p. p. 707 - 719.

.- MENÉNDEZ HERNÁNDEZ, J.: *El impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales*, Barcelona, 1996.

.- MESSINA, G.: voce " *diritti potestativi* ", en *Novissimo Digesto Italiano*, diretto da A. Azara e E. Eula, tomo V, Utet, Torino, 1957, p. p. 737 - 744.

.- MEZQUITA DEL CACHO, J. L.: *El pacto de opción y el derecho que origina* (1, 2, y 3), en R. C. D. I., año XXVII, núms. 273, 274 y 275, febrero, marzo y abril de 1951, p. p. 73 - 94, 161 - 190 y 257 - 279, respectivamente.

- .- MIRABELLI, G: *I singoli contratti (artt. 1470-1765 C. C.)*, en *Commentario del Codice Civile Utet*, terza edizione relaborata e aggiornata, Torino, 1991.

- .- MONTÉS PENADÉS, V.: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigidos por M. Albaladejo, tomo XV, volumen 1º (arts. 1088 a 1124), V.V. A.A., Edersa, Madrid, 1989.

- .- MORENO ÁLVAREZ, F. - J.: *La acción de retracto convencional frente al arrendamiento concertado por el fiduciario*, en *Centenario del Código Civil (1889 - 1989)*, tomo II, Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 1990, p. p. 1491 - 1511.

- .- MOUTÓN Y OCAMPO, L.: *Diccionario de Derecho Civil Foral compilado y consuetudinario*, tomo III, Biblioteca Scaevola, Madrid, 1906.

- .- NAJJAR, I.: *Le droit d'option: contribution à l'étude du droit potestatif et de l'acte unilatéral*, en *Bibliothèque de Droit Privé*, sous la direction de H. Solus, tome LXXXV, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1967.

- .- NART, I.: *Ex arrendamientos*, en *A. D. C.*, tomo IV, Madrid, 1951-2, p. p. 891 - 984.

- .- NAVARRO PÉREZ, J. L.: *La compraventa civil. Antecedentes, comentario doctrinal, jurisprudencia y formularios*, Editorial Comares, Granada, 1993.

- .- NETO, A. y MARTINS, H.A.: *Código Civil Anotado*, 7ª edição actualizada, Livraria Petrony, LDA, Lisboa, 1990.

- .- *NOVÍSIMA RECOPIACIÓN*, en *Novissima Recopilación de las Leyes*

del Reino de Navarra, hechas en sus Cortes Generales desde el año 1512 hasta el de 1716 inclusive, volumen 3º, edición realizada conforme a la obra de D. Joaquín de Elizondo en 1735, Pamplona, 1964.

.- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Compendio de Derecho Civil*, tomo II, volumen 2º, Editorial Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho reunidas, Madrid, 1989.

.- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Código Civil Comentado y con Jurisprudencia*, primera edición, La Ley-Actualidad, S. A., Madrid, junio de 1996.

.- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. y PEDREIRA ANDRADE, A.: *Introducción al Derecho y Derecho Civil Patrimonial*, volumen II, tercera edición, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces, S. A., Madrid, octubre de 1995.

.- ODDI, P.: *Codice Civile* a cura di P. Rescigno, seconda edizione, coordinatori: M. Buoncristiano, G. P. Cirillo, V. Cuffaro e F. Roselli, Del riscatto convenzionale (artt. 1500 - 1509), Giuffrè Editore, Milano, 1994, p. p. 1680 - 1687.

.- ONDOVILLA Y DURÁN , A.: *Naturaleza del retracto convencional. La acción que en su virtud compete al vendedor, ¿ es real o personal ?*, en R. G. L. J., tomo XLVIII, Madrid, 1876, p. p. 263 - 288.

.- OSSORIO Y GALLARDO, A.: *El contrato de opción*, segunda edición, Madrid, 1935.

.- OYUELOS, R.: *Digesto. Principios, Doctrina y Jurisprudencia referentes al Código Civil Español concordados con los Códigos americanos y portugués*, tomo VI (arts. 1315 a 1603), Cuerpo del Derecho Español, Madrid, 1930.

- .- PACIFICI-MAZZONI, E.: *Istituzioni di Diritto Civile Italiano*, cuarta edición riveduta e corredata di note, di dottrina e giurisprudenza per cura dell'Avv. G. Venzi e dell'Avv. T. Giorgi, volume V, parte speciale, Firenze, 1913.

- .- PARÉS, S.: *Venta a carta de gracia en Cataluña*, en R. J. C., tomo XVI, Barcelona, 1910, p. p. 435 - 453, 563 - 567; y tomo XVII, Barcelona, 1911, p. p. 29 - 36.

- .- PEDREIRA CASTRO, J. M.: *El Código Civil a través de la Jurisprudencia*, libro 4º (Continuación), tomo III, Madrid, sin fecha.

- .- PELAYO HORE, S.: *Sobre la condición resolutoria*, en R.D.P., año XXXII, núm. 375, Madrid, junio de 1948, p. p. 517 - 529.

- .- PELOSI, A. C.: voz " vendita con patto di riscatto ", en *Enciclopedia del Diritto*, tomo XLVI (validità - zucchero), Giuffrè Editore, Milano, 1993, p. p. 517 - 526.

- .- PENA LÓPEZ, J. Mª.: *Concepto del derecho real*, Tórculo Edicions, La Coruña, 1998.

- .- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B.: *Contratos Civiles*, quinta edición corregida y aumentada, Editorial Porrúa, México, 1998.

- .- PIRES DE LIMA, F. A. y ANTUNES VARELA, J. de M.: *Código Civil anotado*, volume II, 3ª edição, Coimbra, 1986.

- .- PLANAS Y CASALS, J. Mª.: *Derecho Civil Español común y foral según las explicaciones dadas en la Universidad de Barcelona*, publicadas y anotadas por el Dr. D. M. Rubió y Tudurí, tomo II, Librería Bosch, Barcelona, 1925.

.- PONS PÉREZ, A.: *La reversión de donaciones en el Código Civil*, en R. D. P., diciembre de 1957, p. p. 1181-1204.

.- POTHIER: *Oeuvres de Pothier annotées et mises en corrélation avec le Code Civil et la législation actuelle* par M. Bugnet, deuxième édition conforme à la première, tome troisième, Cosse et Marchal - Henri Plon, Paris, 1861.

.- POVEDA BERNAL, M. I.: *La legitimación subrogada del artículo 1.111 del Código Civil*, Editorial Dykinson, Madrid, 1999.

.- PUECH, M.: voz " vente. Nullité et résolution. Généralités ", mis à jour par R. Le Guidec, en *Notarial Répertoire Dr. Français*, fasc. Z-2, 5, 1989, p. p. 1 y 2.

.- PUIG BRUTAU, J.: *Fundamentos de Derecho Civil*, tomo II, volumen II, contratos en particular, segunda edición revisada y ampliada, Editorial Bosch, Barcelona, 1982.

.- PUIG BRUTAU, J.: *Diccionario de acciones en Derecho Civil Español*, Editorial Bosch, Barcelona, 1984.

.- PUIG BRUTAU, J.: *Compendio de Derecho Civil*, volumen II, tercera edición actualizada y revisada por C. J. Maluquer de Motes i Bernet, Editorial Bosch, 1997.

.- PUIG PEÑA, F.: *Tratado de Derecho Civil Español*, tomo IV, volumen II, segunda edición actualizada en legislación y jurisprudencia, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1973.

.- PULEO, S.: *Riscatto convenzionale nella vendita, condizione potestativa e diritto potestativo*, en *Studi in onore di F. Messineo per il suo*

XXXV anno d'insegnamento, volume primo, Diritto Civile, Giuffrè, Milano, 1959.

.- RAGEL SÁNCHEZ, L. F.: *Manual de Derecho Civil. Derecho de Obligaciones y Contratos*, Edit. Librería Técnica Universitaria " Figueroa 2 ", Cáceres, 1997.

.- RASI, P.: *Il patto di riscatto nella compravendita*, Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, Napoli, 1959.

.- RECOPIACIÓN PRIVADA DE NAVARRA: en Biblioteca de Derecho Foral, Pamplona, 1971. Dicha Recopilación fue redactada por J. García-Granero Fernández, J. Aizpún Tuero, J. Santamaría Ansa, J. J. Nagore Yáñez, A. D'Ors Pérez-Peix, J. Arregui Gil y F. Salinas Quijada.

.- REVUELTA GARCÍA, J.: En *Introducción al Derecho Patrimonial Privado*, V. V. A. A.: además de él, F. Capilla Roncero, A. M. López y López y M. R. Valpuesta Fernández, tercera edición actualizada, Tirant lo Blanch, Valencia, 1998.

.- RIAZA MATEO, N.: *Los retractos: errores dominantes acerca de la materia*, Editorial Reus (S. A.), Madrid, 1919.

.- RICCI, F.: *Derecho Civil teórico y práctico*, traducción por E. Ovejero, tomo XVI, La España Moderna, Madrid, sin fecha.

.- RIVAROLA, R.: *Instituciones del Derecho Civil Argentino. Exposición metódica*, segunda edición ajustada a las reformas introducidas por las leyes especiales, tomo segundo, Editorial Kapelusz & Cía., Buenos Aires, 1941.

.- ROCA SASTRE, R. M^a. y DE MOLINA JUYOL, J.: *Jurisprudencia Registral*:

.- tomo I (años 1862 a 1882), Editorial Bosch, Barcelona, 1953.

- .- tomo II (años 1883 a 1895), Editorial Bosch, Barcelona, 1953.
- .- tomo III (años 1896 a 1905), Editorial Bosch, Barcelona, 1953.
- .- tomo IV (años 1906 a 1916), Editorial Bosch, Barcelona, 1953.
- .- tomo V (años 1917 a 1924), Editorial Bosch, Barcelona, 1953.
- .- tomo VI (años 1925 a 1929), Editorial Bosch, Barcelona, 1953.
- .- tomo VII (años 1930 a 1939), Editorial Bosch, Barcelona, 1953.
- .- tomo VIII (años 1940 a 1950), Editorial Bosch, Barcelona, 1953.

.- ROCA SASTRE, R. M^ª. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. R.: *Derecho Hipotecario*,

.- octava edición, tomo III, Fundamentos de la publicidad registral, Editorial Bosch, Barcelona, 1995.

.- octava edición, tomo V, Dinámica registral, Editorial Bosch, Barcelona, 1997.

.- octava edición, tomo VII, Ley del suelo. Hipotecas, Editorial Bosch, Barcelona, 1998.

.- octava edición, tomo VIII, Hipotecas, Editorial Bosch, Barcelona, 1998.

.- octava edición, suplemento, Editorial Bosch, Barcelona, 1999.

.- ROCA i TRIAS, E.: *Compraventa a carta de gracia, usura y criterio ad valorem (Comentario a la S. T. S. de 7 de febrero de 1989)*, en Poder Judicial, número 15º, septiembre de 1989, p. p. 149 - 157.

.- ROCA i TRIAS, E.: *Institucions del Dret Civil de Catalunya (Introducció i part general. Obligacions i contractes. Drets reals)*, volum I, junto con Ll. Puig i Ferriol , 5ª edición, Tirant lo Blanch, València, 1998.

.- RODRÍGUEZ NAVARRO, M.: *Doctrina Civil del Tribunal Supremo*, tomo III, Editorial Aguilar, Madrid, 1961.

.- RODRÍGUEZ-ROSADO, B.: *Comentario de la R. D. G. R. N. de 18 de octubre de 1994*, en C. C. J. C., núm. 37, enero-marzo de 1995, p. p.

323 - 330.

.- RODRÍGUEZ-ROSADO, B.: *Fiducia y pacto de retro en garantía*, Marcial Pons, Madrid-Barcelona, 1998.

.- ROJO AJURIA, L.: *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinado por F. Pantaleón Prieto, primera edición, Editorial Civitas, Madrid, 1995.

.- ROVIRA JAÉN, F.: *El pacto resolutorio en la venta de bienes inmuebles (su razón histórica)*, primera edición, Editorial Civitas, Madrid, 1996.

.- ROYO Y MURCIANO, J. M^a.: *Las cartas de gracia. Cómo son y cómo deben considerarse*, en R. G. L. J., tomo XVII, Madrid, 1860-II, p. p. 498 - 505.

.- RUBINO, D.: *La compravendita*, en Trattato di Diritto Civile e Commerciale, diretto dai professori A. Cicu e F. Messineo, volume XXIII, ristampa della seconda edizione riveduta e ampliata, Giuffrè, Milano, 1971.

.- RUBIO GARRIDO, T.: *Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad*, en Studia Albornotiana dirigidos por E. Verdura y Tuells, LVIII, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1993.

.- RUBIO TORRANO, E.: *Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 1984*, en C. C. J. C., tomo VI, Madrid, 1984, p. p. 1943-1952.

.- RUBIO TORRANO, E.: *El pacto de retroventa*, Editorial Tecnos, Madrid, 1990.

.- RUBIO TORRANO, E.: *Comentario del Código Civil*, dirigido por C.

Paz-Ares Rodríguez, R. Bercovitz, L. Díez-Picazo Ponce de León y P. Salvador Coderch, Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica. Centro de Publicaciones, tomo II, reedición, Madrid, marzo de 1992, p. p. 989 - 1006.

.- RUBIO TORRANO, E.: *Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1995*, en C. C. J. C., tomo XXXVIII, Madrid, abril/agosto de 1995, p. p. 795 - 802.

.- RUBIO TORRANO, E.: *La venta a carta de gracia en el Derecho Navarro*, en R. J. N., Pamplona, julio-diciembre de 1986, núm. 2, p. p. 13 - 30.

.- RUIZ SERRAMALERA, R.: *Derecho Civil*,

.- Derecho de Obligaciones II, Universidad Complutense - Facultad de Derecho - Servicio de Publicaciones, Madrid, 1982.

.- Derechos Reales II, parte 2ª, Universidad Complutense - Facultad de Derecho - Servicio de Publicaciones, Madrid, 1989.

.- RUIZ VADILLO, E.: *Introducción al estudio teórico-práctico del Derecho Civil*, con la colaboración de E. Zuloaga Arteaga y prólogo de A. Hernández Gil, 16ª edición, Editorial Ochoa, Logroño, 1988-1989.

.- SABATER BAYLE, I.: *Préstamo con interés, usura y cláusulas de estabilización*, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1986.

.- SÁENZ-HERMÚA Y ESPINOSA, P.: *Diccionario práctico-teórico de las disposiciones del Código Civil y de las doctrinas jurídicas que han quedado vigentes*, Tipografía de los Huérfanos, Madrid, 1890.

.- SALA, J.: *Ilustración del Derecho Real de España*, tomo I, tercera edición, corregida y arregladas las citas de leyes a la Novísima Recopilación, Imprenta Real, Madrid, 1832.

.- SALDAÑA, J.: *La opción y el Registro de la Propiedad*, en R. C. D. I., núm. 46, Madrid, 1928 - IV, p. p. 737 - 752.

.- SALINAS QUIJADA, F.: *Derecho Civil de Navarra*, tomo IV, volumen segundo, Editorial Gómez, Pamplona, 1974.

.- SÁNCHEZ CALERO, F. J.: *Comentario del Código Civil*, dirigido por C. Paz-Ares Rodríguez, R. Bercovitz, L. Díez-Picazo Ponce de León y P. Salvador Coderch, tomo I, Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, segunda edición, Madrid, 1993.

.- SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, J.: *El derecho de tanteo y retracto en la ley española de arrendamientos rústicos de 1980. Referencia al Derecho de <<prelazione>> y <<retrato>> en Italia*, Universidad de La Rioja - Servicio de Publicaciones, Logroño, 1998.

.- SÁNCHEZ DE MOLINA BLANCO, J.: *El Derecho Civil Español (en forma de Código)*, Imprenta de D. J. L. Vizcaíno - Imprenta de D. Manuel Minuesa, Madrid, 1871.

.- SÁNCHEZ ROMÁN, F.: *Estudios de Derecho Civil según los principios, los precedentes y cuerpos legales del antiguo derecho de Castilla, las leyes civiles generales, las especialidades de las legislaciones forales, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el Código Civil é historia general de la legislación española*, tomo cuarto, segunda edición corregida y aumentada, Establecimiento Tipográfico <<Sucesores de Rivadeneyra>>, Madrid, 1899.

.- SANTAMARÍA CRISTÓBAL, J.: *Comentarios al Código Civil. Texto vigente, comentarios, concordancias y referencias, recensión de la doctrina de los autores, recensión y tablas cronológicas de jurisprudencia, claves sinópticas, bibliografía e índices*, tomo II (art. 1088 a disposiciones transitorias y apéndice foral de Aragón), Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid,

1958.

.- SANTAMARÍA, V.: *Algo sobre los contratos de venta a retro*, en R. G. L. J., tomo CXIII, Madrid, 1908, p. p. 68 - 76.

.- SANTOS BRIZ, J.: *Derechos reales de adquisición o de preferencia en la práctica jurídica española*, en R. D. P., tomo LV, Madrid, 1971, p. p. 337 - 377.

.- SANTOS BRIZ, J.: *Código Civil. Doctrina y Jurisprudencia*, tomo IV, bajo la dirección de J. L. Albácar López, primera edición, Editorial Trivium, Madrid, septiembre de 1991.

.- SANTOS BRIZ, J.: *Código Civil (Comentarios y Jurisprudencia)*, Editorial Comares, Granada, 1991.

.- SAPENA TOMÁS, J.: *Actualidad de la fiducia cum creditore. (Problemas de la carta de gracia)*, en R. D. N., números XVII-XVIII, Madrid, julio-diciembre de 1957, p. p. 125 - 212.

.- SCAEVOLA, Q. M.: *Código Civil comentado y concordado extensamente e ilustrado con la exposición de los principios científicos de cada institución y un estudio comparativo de los principales Códigos Europeos y Americanos*,

.- tomo XIX, segunda edición revisada por P. Marín Pérez, Editorial Reus, Madrid, 1957.

.- tomo XXIII, volumen segundo, segunda edición revisada por F. Bonet Ramón, Editorial Reus, Madrid, 1970.

.- tomo XXIV, primera parte, edición revisada y puesta al día por L. Rodríguez-Arias Bustamante, Editorial Reus, Madrid, 1952.

.- SERRANO, E.: voz " retracto convencional. Derecho civil común ", en

E. J. E., tomo XXVII, Francisco Seix Editor, Barcelona, 1910, p. p. 496 - 506.

.- SERRANO ALONSO, E.: *Notas sobre el derecho de opción*, en R.D.P., diciembre de 1979, p.p. 1131 - 1149.

.- SERRANO ALONSO, E.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, dirigidos por X. O'Callaghan, Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid, 1995.

.- STASSANO, G.: *Codice della compravendita immobiliare e mobiliare*, quarta edizione, Pirola Editore, Milano, 1988.

.- TALAVERA FERNÁNDEZ, P.: voz " opción ", en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, tomo XVIII, Editorial Francisco Seix, S. A., Barcelona, 1986, p. p. 447 - 465.

.- TALMA CHARLES, J.: *El contrato de opción*, Editorial Bosch, Barcelona, 1996.

.- *TEXTOS Y COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL* con exposición de motivos, precedentes en nuestra legislación, comparación crítica con los principales Códigos de Europa y América, aplicación al derecho internacional, procedimientos que deben emplearse, acciones que proceden, notas críticas y explicativas, etc., por la Redacción de la Revista de Derecho Internacional, con un resumen crítico por D. M. Pedregal y Cañedo, tomo II, Imprenta de Enrique Maroto y Hermano, Madrid, 1889.

.- TORRES LANA, J. A.: *Contrato y derecho de opción*, segunda edición, Editorial Trivium, Madrid, septiembre de 1987.

.- TRIMARCHI, P.: *Istituzioni di Diritto Privato*, undicesima edizione, Giuffrè Editore, Milano, 1996.

.- TROPLONG: *Le Droit Civil expliqué suivant l'ordre des articles du Code, depuis et y compris le titre de la vente*, De la vente ou commentaire du titre VI du livre III du Code Civil, quatrième édition entièrement conforme aux trois premières, tome second, Charles Hingray, Libraire-Éditeur, Paris, 1845.

.- TUERO BERTRAND, F.: *Diccionario de Derecho Consuetudinario e Instituciones y Usos Tradicionales de Asturias*, primera edición, Ediciones Trea S. L., Gijón, noviembre de 1997.

.- VALVERDE Y VALVERDE, C.: *Tratado de Derecho Civil Español*, tomo III, tercera edición corregida y aumentada, Talleres Tipográficos <<Cuesta>>, Valladolid, 1926.

.- VÁZQUEZ IRUZUBIETA, C.: *Doctrina y Jurisprudencia del Código Civil*, Editorial Revista de Derecho Privado - Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid, 1984.

.- VERDIER, J. - M.: *Les droits eventuels: contribution à l'étude de la formation successive des droits*, Rousseau, Paris, 1955.

.- VILLAR Y ROMERO, J. M^a: *Derecho Civil. Obra adaptada al Programa de Abogados del Estado de 15 de julio de 1941*, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1943.

.- VIÑAS MEY, J.: *Derecho Civil Español (del C. C. y exceptuado)*, tomo II, Instituto Reus, Madrid, 1926.

.- VON THUR, A.: *Tratado de las obligaciones*, tomo I, traducido del alemán y concordado por W. Roces, primera edición, Editorial Reus, Madrid, 1934.

.- WEILL-BECQUÉ, G.: voz " vente. Vente a réméré ", en *Notarial*

Répertoire Dr. Français, Paris, 8, 1983, p. p. 1 - 24.

.- YSAS SOLANES, M^a.: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* dirigidos por M. Albaladejo, tomo XXX, Edersa, Madrid, 1987.

.- YSAS SOLANES, M^a.: *El derecho de opción*, en A. D. C., tomo XLII, fascículo IV, octubre-diciembre de 1989, p. p. 1225 - 1267.

.- ZACCARIA, A. (PAVARIN, G. fu il curatore del commento originario): *Commentario Breve al Codice Civile*, diretto da G. Cian e A. Trabucchi, quarta edizione, Cedam, Padova, 1992.

.- ZACHARIAE, C. S.: *Cours de Droit Civil Français*, traduit de l'allemand par C. Aubry et C. Rau, tome deuxième, F. Lagier, Libraire-Éditeur, Strasbourg, 1839.

.- ZATTI, P. - COLUSSI, V.: *Lineamenti di Diritto Privato*, terza edizione, Cedam, Padova, 1991.

