

I. Disposiciones generales

JEFATURA DEL ESTADO

COMILACION del Derecho Civil Foral de Navarra, aprobada por Ley 1/1973, de 1 de marzo. (Continuación.)

COMPILACION DEL DERECHO CIVIL FORAL DE NAVARRA. (Continuación.)

TITULO III

De las servidumbres

Ley 393

Concepto

Son servidumbres los derechos reales establecidos sobre una finca en beneficio de otra colindante o vecina, y que consisten en el ejercicio de un determinado uso de ella, o en la limitación de cualquiera de las facultades del propietario.

Ley 394

Distinción

No son servidumbres:

Uno. Las limitaciones legales por razón de vecindad.

Dos. Los derechos de uso o aprovechamiento establecidos en favor de una persona sobre finca ajena, con independencia de toda relación entre predios, los cuales se regirán por lo establecido en el capítulo II del título IV de este Libro.

Ley 395

Caracteres

El derecho de servidumbre es indivisible e inseparable del fundo dominante; y tiene carácter permanente, cuando no se hubiere constituido bajo término o condición. Se consideran constituidas bajo condición las servidumbres referidas a inmuebles de futura construcción o derribo, así como aquellas cuyo contenido consista en una utilidad futura.

Ley 396

Constitución

Las servidumbres pueden constituirse por actos inter vivos o mortis causa; y por adjudicación judicial en juicio divisorio o por acto particional.

Cuando en el acto de constitución no haya determinación precisa del contenido de la servidumbre, se llevará a efecto esta determinación, a falta de acuerdo entre los interesados, por la persona facultada para ello por el constituyente o, en su defecto, por decisión judicial en atención a los signos aparentes, las circunstancias de los predios y el uso del lugar.

Ley 397

Prescripción

Las servidumbres se adquieren por la prescripción ordinaria de bienes inmuebles, o por la extraordinaria. El tiempo empezará a contar, en las servidumbres positivas, desde el primer acto de su ejercicio; en las negativas aparentes, desde la aparición de los signos de servidumbre; y en las negativas no aparentes, desde la prohibición formal del acto que la servidumbre impediría realizar.

Largo tiempo

En todo caso, se respetará el uso de una servidumbre aparente cuyo ejercicio indiscutido durante largo tiempo se estime que puede continuar sin perjuicio para la finca que lo padece.

Asimismo se considerarán como servidumbres los servicios establecidos con signo aparente entre fincas de un mismo propietario, cuando se separe la propiedad de ambas por actos inter vivos o de última voluntad de aquél, si al tiempo de la separación subsiste el signo y si el título de disposición no excluye expresamente la servidumbre.

Ley 398

Interrupción de la prescripción

La prescripción tan sólo se interrumpirá por la reclamación judicial conforme la ley cuarenta; y por la formalización de un acto obstativo o por un ostensible signo prohibitivo.

Ley 399

Constitución o modificación por ley

Quando una ley haga necesaria la constitución o modificación de una servidumbre, sólo podrán ser exigidas por el titular de la finca favorecida en la forma menos gravosa para el que deba padecerlas, y previo, siempre, el pago de la justa indemnización. En defecto de convenio, la servidumbre quedará constituida o modificada por decisión judicial o administrativa, según corresponda.

El mismo derecho tendrá el propietario de una finca enclavada para que se constituya una servidumbre de paso sobre aquellas heredades en que resulte menos gravosa la servidumbre.

Ley 400

Ampliación de servidumbre

Quando una servidumbre de paso llegare a ser insuficiente para las necesidades del predio dominante, el dueño de éste podrá pedir la ampliación en la medida en que tales necesidades lo exigieren, siempre que el estado del predio sirviente lo permita sin grave perjuicio, y mediante abono de la justa indemnización.

Ley 401

Modificación de servidumbre

El propietario de la finca gravada por la servidumbre no puede perjudicar el uso de la misma, pero podrá solicitar por vía judicial la variación de su forma cuando necesite razonablemente de la plena disposición de la parte de finca afectada por la servidumbre, siempre que no cause perjuicio al titular de ésta.

Ley 402

Pastos

El propietario de una finca gravada con servidumbre de pastos podrá cerrarla, pero para el acceso del ganado de la finca dominante deberá dejar paso, «langa» o «queleta».

Ley 403

Luces y vistas

Las servidumbres de luces y vistas dan a su titular el derecho de mantener en su pared huecos que le permitan recibir luz por el fundo sirviente o el de proyectar la mirada sobre él.

Estas servidumbres impiden al dueño del predio sirviente la construcción a distancia menor de tres metros de la pared o del voladizo, en cuanto reduzca o dificulte las luces o las vistas.

LEY 404

Huecos para luces

El propietario de un fundo podrá abrir, en su pared contigua a otro fundo, huecos hasta de una vara en cuadro, cerrados mediante barrotes remetidos y con red metálica, salvo la costumbre local. Estos huecos podrán ser cerrados cuando se edifique en la finca vecina, y no serán tomados como signos de aparente servidumbre a efectos de la prescripción.

En las «belenas» o «trexekartes» comunes a varios propietarios, cualquiera de éstos podrá abrir en pared propia huecos sin saledizos, con la limitación de no causar molestia a los demás propietarios.

LEY 405

Obligaciones del dueño de finca sirviente

En las servidumbres que facultan para apoyar alguna construcción sobre muro o edificio ajeno, el propietario del fundo sirviente debe hacer a su costa las reparaciones necesarias para mantener la solidez de la estructura sirviente. En las otras servidumbres, debe tolerar que se hagan las obras necesarias para el buen uso del servicio.

Abandono liberatorio

El propietario de la finca sirviente podrá exonerarse del deber a que se refiere el párrafo anterior, así como de toda otra obligación de reparar que hubiere contraído expresamente, mediante abandono de la finca a favor del titular de la servidumbre.

LEY 406

Extinción

Las servidumbres se extinguen por la renuncia de su titular, formalizada como acto de disposición sobre inmuebles, y por la confusión de propiedades. En este último caso será suficiente la adquisición del terreno estrictamente afectado por la servidumbre, y quedará libre de ella el resto de la finca gravada. Cuando se adquiera sólo una parte del terreno afectado, la servidumbre se considerará extinguida en esa parte exclusivamente.

Cuando lo que se adquiere es una parte indivisa, la servidumbre no se considera extinguida.

También se extinguen las servidumbres por la falta de uso durante el plazo de prescripción. En las servidumbres positivas la prescripción liberatoria se contará a partir del momento en que dejara de usarse; y en las negativas, desde que se realice un acto obstativo.

LEY 407

Imposibilidad temporal

Cuando por el estado de las fincas la servidumbre pierda su utilidad, si no transcurriere el plazo de la prescripción extintiva podrá ejercitarse de nuevo tan pronto cese el estado impeditivo.

TITULO IV

Del usufructo, habitación, uso y otros derechos similares

CAPITULO PRIMERO

Del usufructo

LEY 408

Concepto

El derecho real de usufructo concede a su titular, por tiempo limitado, las facultades dominicales con exclusión de la de disponer de la cosa objeto del usufructo. El usufructuario podrá

ejercitar con este fin todas las acciones pertinentes y recabar del nudo propietario lo necesario para su ejercicio.

El usufructuario no podrá ceder su derecho, pero sí el ejercicio del mismo por el tiempo que dure el usufructo. El arrendamiento establecido por el usufructuario se resolverá, en todo caso, al extinguirse el usufructo; pero los arrendamientos rústicos subsistirán hasta la terminación del año, agrícola.

LEY 409

Constitución

El usufructo se constituye por disposición de la Ley o por voluntad del propietario, manifestada tanto en actos mortis causa como inter vivos, sea por constitución directa a favor de otra persona, sea mediante reserva de ese derecho en un acto de transmisión de la propiedad.

También puede constituirse el usufructo por la adjudicación en juicio divisorio o por acto particional.

LEY 410

Objeto

El usufructo puede constituirse sobre toda clase de bienes, aunque no produzcan frutos, y sobre la totalidad o parte alícuota de un patrimonio.

Cuando el usufructo verse sobre bienes consumibles, el usufructuario adquirirá sobre ellos la plena disposición, pero deberá restituir una cantidad igual del mismo género y calidad.

Inventario y garantía

Para hacer entrega de los bienes al usufructuario, o en cualquier otro momento, el propietario podrá exigir la formación de un inventario y la constitución de una garantía de la obligación de restituir y de indemnización de daños causados. No serán necesarios el inventario o la constitución de garantía cuando el usufructuario estuviere relevado de hacerlo por disposición de la Ley o por el constituyente, o cuando el Juez lo estimare innecesario.

Para la constitución de la garantía se estará a lo dispuesto para el fiduciario en la ley doscientos treinta y uno.

LEY 411

Duración

El usufructo será vitalicio, salvo que conste haberse constituido por tiempo determinado.

Cuando el titular es una persona jurídica, el usufructo que no tenga otro plazo se extingue a los cien años.

LEY 412

Usufructo a favor de varias personas

El usufructo puede establecerse conjuntamente o sucesivamente a favor de personas que vivan o estén concebidas en el momento de su constitución. Respecto a otras personas, sólo podrá constituirse dentro de los límites establecidos en el párrafo segundo de la ley doscientos veinticuatro.

Cuando se constituya el usufructo a favor de varias personas, éstas podrán usar solidariamente las cosas objeto de su derecho, y se repartirán los frutos por partes iguales, salvo que otra cosa se hubiere dispuesto en el título de su constitución. Al extinguirse el derecho de uno de los usufructuarios, su parte acrecerá a los otros titulares.

LEY 413

Redención

Salvo que el título de su constitución estableciere lo contrario, el derecho de usufructo no será redimible contra la voluntad del usufructuario.

LEY 414

Cargas. Seguros

Las cargas y contribuciones que graven estrictamente la propiedad serán de cuenta del nudo propietario. Todas las de-

más, así como los gastos necesarios, serán de cuenta del usufructuario, excepto las que no tengan carácter periódico, las cuales se abonarán por ambos en proporción al valor de sus respectivos derechos. También se abonarán, en la misma proporción, las primas de los seguros de la cosa usufructuada en el caso de que cualquiera de ellos exigiere concertarlos.

LEY 415

Frutos

El usufructuario adquiere los frutos conforme a lo dispuesto en las leyes trescientos cincuenta y tres y trescientos cincuenta y cuatro. Al terminar el usufructo podrá exigir una indemnización proporcionada a los gastos de producción de los frutos que no adquiera.

LEY 416

Usufructo de rebaño

El usufructuario de un rebaño, para mantener la totalidad del mismo, deberá reponer las cabezas consumidas, y hará suyas las excedentes.

LEY 417

Usufructo de montes

En el usufructo de montes, salvo que el título de su constitución ordenare otra cosa, se observarán las reglas siguientes:

Una. El usufructuario podrá hacer los aprovechamientos ordinarios con arreglo a la naturaleza del predio y a los usos del lugar.

Dos. Tratándose de montes maderables, podrá también hacer entresacas o cortas conforme a lo expresado en el número anterior. En las cortas a mata rasa de montes que no sean de producción espontánea, el usufructuario tendrá el deber de repoblar.

Tres. El beneficio de las cortas pertenecerá al usufructuario en proporción al tiempo que lleve en el usufructo, en relación con el período de producción de los árboles.

Cuatro. En todo caso, el usufructuario haciéndolo saber previamente al nudo propietario, podrá cortar árboles por el pie para las reparaciones y mejoras que pretenda realizar en el predio. El nudo propietario podrá oponerse a la tala por mejoras; y a las de reparaciones, cuando tome éstas a su cargo.

LEY 418

Usufructo de crédito

En caso de usufructo de crédito, el derecho se entiende constituido sobre su importe. El usufructuario percibirá los intereses que el crédito devengue y, al cobro del mismo, se aplicará lo dispuesto en el párrafo segundo de la ley cuatrocientos diez.

Usufructo de renta

El usufructuario de una renta adquiere la misma por vencimientos, hasta la extinción del usufructo.

LEY 419

Usufructo sobre derecho de retracto

Cuando en el patrimonio objeto de un usufructo universal exista un derecho de retracto respecto a bienes vendidos con pacto de retro o a carta de gracia, podrán ejercitar el retracto tanto el nudo propietario como el usufructuario, y el usufructo se extenderá a los bienes retraídos; cuando lo hubiere ejercitado el usufructuario, podrá exigir el reembolso del importe al término del usufructo.

En los demás casos de usufructo, el retracto corresponderá exclusivamente al nudo propietario, y el usufructo no se extenderá a los bienes retraídos.

LEY 420

Derecho de retención

Al extinguirse el usufructo sobre bienes que deban recaer o revertir en favor de persona no determinada, el usufruc-

uario o sus herederos habrán de continuar como administradores de aquellos bienes hasta que se determine la persona a quien deban entregarse los mismos; y podrán cobrarse los gastos con cargo a los frutos percibidos, así como retener la posesión hasta el total abono.

LEY 421

Extinción

El derecho de usufructo se extingue por muerte del usufructuario o renuncia de éste, por la falta de ejercicio durante el plazo ordinario de la usucapción de la propiedad, por vencimiento del término o el cumplimiento de la condición resolutoria, por la consolidación con la nuda propiedad o la pérdida de la cosa usufructuada.

LEY 422

Transformación

En los casos de expropiación o sustitución forzosa, o de indemnización por pérdida total o parcial, el derecho de usufructo recaerá sobre las indemnizaciones u otros bienes subrogados.

CAPITULO II

De la habitación, uso y otros derechos similares

LEY 423

Régimen

Los derechos de habitación, uso u otros similares de aprovechamiento parcial de cosa ajena, se rigen por lo establecido en el título de su constitución y, en su defecto, por las disposiciones siguientes:

Constitución

Una. Pueden constituirse por los mismos modos que el usufructo; pero lo dispuesto en la ley cuatrocientos diez respecto a la garantía, tan sólo les será aplicable si así lo hubiera ordenado el constituyente o comprendieran también bienes muebles; en este último caso, se exigirá inventario, salvo dispensa del constituyente.

Gastos

Dos. Se presumen gratuitos y vitalicios. El titular sólo tendrá obligación de pagar las contribuciones que graven precisamente el uso exclusivo que el haga de la cosa; asimismo deberá hacer las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario.

Extinción

Tres. Se extinguirán por las mismas causas que el usufructo y por el abuso grave de la cosa. También se extinguirán cuando el uso o aprovechamiento determinado, a que se refieren, se haga imposible, pero el propietario deberá indemnizar la pérdida o merma que supongan para el ejercicio de aquéllos las modificaciones por él introducidas en la cosa objeto de los mismos. El derecho de habitación no es en caso alguno redimible contra la voluntad de su titular. Los demás derechos, siempre que no se hubieren constituido por tiempo determinado, serán redimibles conforme a lo establecido para las «co-rrealizaciones» en la ley trescientos ochenta y dos.

LEY 424

Contenido

a) *Habitación*.—A no ser que el título hubiese limitado el derecho de habitación, se presumirá que éste concede a su titular la facultad de ocupar la vivienda total y exclusivamente, para sí y los que con él convivan, así como de arrendar la vivienda total o parcialmente, y el arrendamiento cesará al extinguirse el derecho de habitación, sin prórroga alguna.

LEY 450

Precio, gastos y frutos

El ejercicio de la acción de retracto exige la consignación por el retrayente del precio de la enajenación o, si no es conocido, el ofrecimiento de consignarlo cuando lo sea y, en todo caso, el de pagar los gastos de legítimo abono. Para la atribución de los frutos se estará a lo dispuesto en las Leyes trescientos cincuenta y tres y trescientos cincuenta y cuatro.

CAPITULO II

Del retracto gracioso

LEY 451

Concepto y plazo

En todos los casos de ejecución patrimonial, el deudor ejecutado podrá retraer los bienes definitivamente adjudicados, en el plazo de nueve días, mediante el pago del precio y gastos de legítimo abono.

CAPITULO III

Del retracto gentilicio

LEY 452

Concepto

El retracto gentilicio, familiar o de sangre, podrá ejercitarse para rescatar determinados bienes inmuebles o cuotas indivisas de éstos.

Ley aplicable

Este derecho de retracto se dará sobre inmuebles sitios en Navarra y únicamente a favor de personas que tengan la condición foral de navarros.

LEY 453

Retrayentes

Sólo pueden ejercitar el derecho de retracto:

Uno. Respecto de los bienes de abolarío o de patrimonio, los descendientes legítimos del enajenante y los parientes colaterales del mismo dentro del cuarto grado y de la misma línea de procedencia de los bienes.

Dos. Respecto a los bienes conquistados o adquiridos por el enajenante o por sus padres, los descendientes legítimos de aquél.

A estos efectos, se entiende por bienes de abolarío todos los que, habiendo pertenecido al abuelo del enajenante, hubieren sido recibidos por éste a título lucrativo directamente del mismo abuelo; por bienes de patrimonio, todos los que, habiendo pertenecido al abuelo, hubieran sido recibidos por el enajenante, siempre a título lucrativo, a través del padre o de otro descendiente del mismo abuelo; y por bienes conquistados, todos los que hubieran sido adquiridos, a título oneroso o lucrativo, por el enajenante o por sus padres.

LEY 454

Enajenación a pariente

En el caso de que los bienes se hubieren enajenado a un pariente con derecho a retraerlos, los demás parientes no podrán ejercitar el retracto aunque fuesen de condición preferente.

LEY 455

Pluralidad de retrayentes

Si concurrieren al retracto parientes de grado distinto, será preferido el más próximo; en igualdad de grado, tendrá preferencia el ascendiente, y en la línea colateral, el entroncado en ascendiente anterior. En ambos casos será preferido, en igualdad de condiciones, el pariente de más edad.

LEY 456

Pluralidad de demandas

La precedencia de las demandas de retracto, propuestas separadamente contra un mismo demandado en relación con idéntica finca, no alterará la prelación respectiva entre los demandantes. Tampoco la alterará el allanamiento del demandado a cualquiera de las acciones ejercitadas.

LEY 457

Pluralidad de objetos

Enajenándose varias fincas por un solo precio, podrá ejercitarse el retracto gentilicio solamente sobre las sujetas a él, a cuyo efecto se determinará la parte que a las mismas corresponde en el precio total.

No podrá ejercitarse el retracto gentilicio sobre una o varias de las fincas enajenadas dejando de ejercitarlo sobre las demás sujetas a él.

LEY 458

Plazo

Este retracto puede ejercitarse dentro de los siguientes plazos de caducidad:

Uno. Si se hubiese notificado fehacientemente la enajenación, con indicación del precio, forma de pago y demás condiciones del contrato, nueve días a contar de la notificación.

Dos. En defecto de tal notificación, treinta días a partir de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Tres. A falta de notificación y de inscripción, un año y un día a contar de la enajenación, salvo que ésta se hubiere ocultado maliciosamente, en cuyo caso no caducará la acción, sin perjuicio de la prescripción adquisitiva. No obstante, si el retrayente hubiere tenido un conocimiento incompleto, tendrá un plazo de treinta días para requerir del transmitente una información completa de la transmisión, y, una vez recibida esta información, tendrá el plazo de nueve días para ejercitar la acción.

En los casos previstos en la Ley cuatrocientos cuarenta y ocho, estos plazos no se contarán hasta que el derecho de retracto pueda ejercitarse.

LEY 459

Prohibición de enajenar

El inmueble adquirido por derecho de retracto gentilicio es inalienable por actos inter vivos durante dos años.

CAPITULO IV

De la opción, tanteo y retracto voluntarios

LEY 460

Naturaleza y caracteres

Los derechos de opción, tanteo y retracto voluntarios, tendrán carácter real cuando así se establezca; si se constituyen con carácter personal se regirán por las disposiciones del título IX del presente Libro. Serán transmisibles por actos inter vivos o mortis causa, salvo disposición en contrario.

Pueden constituirse por actos inter vivos o mortis causa a título oneroso o lucrativo, bien por constitución directa mediante enajenación o concesión, bien mediante reserva o retención en un acto de transmisión de la propiedad.

Pueden recaer sobre bienes inmuebles o establecimientos mercantiles o industriales, acciones de Sociedades, participaciones o cuotas sociales, derechos de propiedad industrial o intelectual y cualesquiera otros bienes muebles susceptibles de identificación.

Para su eficacia deberán reunir los requisitos de forma que en cada caso corresponda según la Ley. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad u otros Registros que correspondan en razón de su objeto.

LEY 461

Opción

El derecho real de opción puede constituirse por un tiempo determinado no superior a diez años. Para su inscripción en

Ejercicio

Para su ejercicio se requiere siempre, además de la correspondiente aprobación administrativa, la determinación de los derechos sobre los elementos comunes del inmueble, en relación con la naturaleza de la obra, la seguridad del edificio y las limitaciones legales. En todo caso, los propietarios, arrendatarios u otros usuarios del edificio deberán ser indemnizados de los daños y perjuicios que ocasione el ejercicio de estos derechos.

LEY 436

Copropiedad y propiedad horizontal

Cuando el edificio se halle en régimen de copropiedad o de propiedad horizontal, la facultad de sobreedificar o subedificar pertenecerá a los dueños en proporción a sus respectivas cuotas en la propiedad o en los elementos comunes. En ambos casos la concesión de estos derechos requerirá el consentimiento de todos los partícipes.

LEY 437

Contenido

El titular puede construir el número de plantas que el título hubiere fijado. En defecto de determinación, se entenderá autorizado para construir cuantas fueren posibles, sin más limitaciones que las administrativas y las que imponga la seguridad del inmueble. Salvo pacto en contrario, quedarán extinguidos estos derechos una vez terminada la construcción realizada en ejercicio de los mismos.

LEY 438

Limitaciones administrativas

Las limitaciones administrativas que impidan al titular del derecho su ejercicio total o parcial, salvo pacto en contrario, no extinguirán este derecho ni darán lugar a responsabilidad por parte del concedente.

LEY 439

Régimen de las nuevas edificaciones

Las construcciones realizadas en ejercicio de estos derechos se constituirán en régimen de propiedad horizontal con el resto del edificio.

Cuando las cuotas sobre los elementos comunes no se hubieren establecido en el título, ni se hubiere fijado el procedimiento para determinarlas, se requerirá el consentimiento de todos los propietarios del inmueble. Sin embargo, respecto a las construcciones subterráneas, podrá convenirse que sean accesorias de otras preexistentes, sin modificar las cuotas ya establecidas en los elementos comunes.

LEY 440

Declaración de obra nueva

Salvo pacto en contrario, el titular puede otorgar por sí solo la escritura pública de declaración de obra nueva y de rectificación de la descripción del edificio.

LEY 441

Percepción del edificio

Si la edificación pereciere, no se extinguirán estos derechos, y sus titulares conservarán respecto al edificio construido el mismo derecho que anteriormente tenían.

LEY 442

Ordenación urbana

Si a consecuencia de la ordenación o urbanización del suelo se subrogare en lugar del inmueble una parcela con otro volumen de edificabilidad, el titular de los derechos de sobreedificación o subedificación tendrá en el nuevo volumen una parte proporcional al derecho que antes tenía.

CAPITULO IV

Del derecho de plantaciones en suelo ajeno

LEY 443

Concepto

Podrá constituirse un derecho real de plantación en suelo ajeno. En tal caso, pertenece al concesionario la propiedad de la plantación separadamente del dominio del suelo.

LEY 444

Redención

Cuando este derecho se constituya por tiempo indefinido, no se aplicará lo dispuesto en los números ocho y nueve de la Ley cuatrocientos veintiocho, sino que será redimible y tendrán lugar al derecho de retracto, conforme a lo establecido para las «corralizas» en las leyes trescientos ochenta y dos y trescientos ochenta y tres.

TITULO VI

De los retractos y otros derechos de adquisición preferente

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

LEY 445

Efecto

Los derechos de tanteo y retracto legal y los demás derechos reales de adquisición limitan el poder de disposición del dueño de la cosa y facultan a su titular para adquirirla, con preferencia a terceros, en caso de transmisión onerosa.

El derecho de retracto presupone siempre el derecho de tanteo; pero cuando se haya efectuado la debida notificación para el ejercicio del derecho de tanteo, y no se haya hecho uso de éste dentro del plazo que en cada caso corresponda, quedará excluido el derecho de retracto.

LEY 446

Prelación

Los retractos legales gracioso, de «vecindad forana», «corralizas» o «helechales» y el gentilicio, por este orden, tienen prioridad respecto a los de comuneros, colindantes, arrendatarios, enfiteutas y a cualesquiera otros derechos de adquisición preferente de carácter civil o administrativo.

Los retractos legales prevalecen sobre los derechos convencionales de opción, tanteo y retracto.

LEY 447

Renuncia

Es válida la renuncia del derecho de tanteo y retracto legal con relación a una determinada enajenación y aun cuando se hubiere hecho con anterioridad a ésta.

LEY 448

Ejercicio

En las enajenaciones sometidas a condición o término suspensivos, el derecho de retracto sólo podrá ejercitarse desde el cumplimiento de la condición o el vencimiento del término.

El retracto tendrá lugar aunque la enajenación se hubiere realizado en subasta judicial o extrajudicial.

LEY 449

Impugnación del precio

En caso de impugnación del precio, se suspenderá el plazo de ejercicio del retracto hasta que aquélla se resuelva.

LEY 450

Precio, gastos y frutos

El ejercicio de la acción de retracto exige la consignación por el retrayente del precio de la enajenación o, si no es conocido, el ofrecimiento de consignarlo cuando lo sea y, en todo caso, el de pagar los gastos de legítimo abono. Para la atribución de los frutos se estará a lo dispuesto en las Leyes trescientos cincuenta y tres y trescientos cincuenta y cuatro.

CAPITULO II

Del retracto gracioso

LEY 451

Concepto y plazo

En todos los casos de ejecución patrimonial, el deudor ejecutado podrá retraer los bienes definitivamente adjudicados, en el plazo de nueve días, mediante el pago del precio y gastos de legítimo abono.

CAPITULO III

Del retracto gentilicio

LEY 452

Concepto

El retracto gentilicio, familiar o de sangre, podrá ejercitarse para rescatar determinados bienes inmuebles o cuotas indivisas de éstos.

Ley aplicable

Este derecho de retracto se dará sobre inmuebles sitos en Navarra y únicamente a favor de personas que tengan la condición foral de navarros.

LEY 453

Retrayentes

Sólo pueden ejercitar el derecho de retracto:

Uno. Respecto de los bienes de abolorio o de patrimonio, los descendientes legítimos del enajenante y los parientes colaterales del mismo dentro del cuarto grado y de la misma línea de procedencia de los bienes.

Dos. Respecto a los bienes conquistados o adquiridos por el enajenante o por sus padres, los descendientes legítimos de aquél.

A estos efectos, se entiende por bienes de abolorio todos los que, habiendo pertenecido al abuelo del enajenante, hubieren sido recibidos por éste a título lucrativo directamente del mismo abuelo; por bienes de patrimonio, todos los que, habiendo pertenecido al abuelo, hubieran sido recibidos por el enajenante, siempre a título lucrativo, a través del padre o de otro descendiente del mismo abuelo; y por bienes conquistados, todos los que hubieran sido adquiridos, a título oneroso o lucrativo, por el enajenante o por sus padres.

LEY 454

Enajenación a pariente

En el caso de que los bienes se hubieren enajenado a un pariente con derecho a retraerlos, los demás parientes no podrán ejercitar el retracto aunque fuesen de condición preferente.

LEY 455

Pluralidad de retrayentes

Si concurrieren al retracto parientes de grado distinto, será preferido el más próximo; en igualdad de grado, tendrá prelación el ascendiente, y en la línea colateral, el entroncado en ascendiente anterior. En ambos casos será preferido, en igualdad de condiciones, el pariente de más edad.

LEY 456

Pluralidad de demandas

La precedencia de las demandas de retracto, propuestas separadamente contra un mismo demandado en relación con idéntica finca, no alterará la prelación respectiva entre los demandantes. Tampoco la alterará el allanamiento del demandado a cualquiera de las acciones ejercitadas.

LEY 457

Pluralidad de objetos

Enajenándose varias fincas por un solo precio, podrá ejercitarse el retracto gentilicio solamente sobre las sujetas a él, a cuyo efecto se determinará la parte que a las mismas corresponde en el precio total.

No podrá ejercitarse el retracto gentilicio sobre una o varias de las fincas enajenadas dejando de ejercitarlo sobre las demás sujetas a él.

LEY 458

Plazo

Este retracto puede ejercitarse dentro de los siguientes plazos de caducidad:

Uno. Si se hubiese notificado fehacientemente la enajenación, con indicación del precio, forma de pago y demás condiciones del contrato, nueve días a contar de la notificación.

Dos. En defecto de tal notificación, treinta días a partir de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Tres. A falta de notificación y de inscripción, un año y un día a contar de la enajenación, salvo que ésta se hubiere ocultado maliciosamente, en cuyo caso no caducará la acción, sin perjuicio de la prescripción adquisitiva. No obstante, si el retrayente hubiere tenido un conocimiento incompleto, tendrá un plazo de treinta días para requerir del transmitente una información completa de la transmisión, y, una vez recibida esta información, tendrá el plazo de nueve días para ejercitar la acción.

En los casos previstos en la Ley cuatrocientos cuarenta y ocho, estos plazos no se contarán hasta que el derecho de retracto pueda ejercitarse.

LEY 459

Prohibición de enajenar

El inmueble adquirido por derecho de retracto gentilicio es inalienable por actos inter vivos durante dos años.

CAPITULO IV

De la opción, tanteo y retracto voluntarios

LEY 460

Naturaleza y caracteres

Los derechos de opción, tanteo y retracto voluntarios, tendrán carácter real cuando así se establezca; si se constituyen con carácter personal se registrarán por las disposiciones del título IX del presente Libro. Serán transmisibles por actos inter vivos o mortis causa, salvo disposición en contrario.

Pueden constituirse por actos inter vivos o mortis causa a título oneroso o lucrativo, bien por constitución directa mediante enajenación o concesión, bien mediante reserva o retención en un acto de transmisión de la propiedad.

Pueden recaer sobre bienes inmuebles o establecimientos mercantiles o industriales, acciones de Sociedades, participaciones o cuotas sociales, derechos de propiedad industrial o intelectual y cualesquiera otros bienes muebles susceptibles de identificación.

Para su eficacia deberán reunir los requisitos de forma que en cada caso corresponda según la Ley. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad u otros Registros que correspondan en razón de su objeto.

LEY 461

Opción

El derecho real de opción puede constituirse por un tiempo determinado no superior a diez años. Para su inscripción en

el Registro de la Propiedad el plazo máximo será de cuatro años, tácitamente prorrogable por otro período igual.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el derecho de opción de compra se haya constituido como anejo a un arrendamiento, superficie, hipoteca u otro derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad, su duración podrá alcanzar la totalidad del plazo de éstos, así como sus prórrogas voluntarias, expresas o tácitas.

La opción de compra deberá ejercitarse por el precio fijado o el que resulte según el procedimiento establecido para su determinación, y en su caso, conforme a las cláusulas de estabilización, si se hubieren previstas.

Los actos de disposición por el dueño de la cosa objeto de la opción no perjudicarán este derecho, que subsistirá hasta el vencimiento del plazo.

LEY 462

Tanteo y retracto

El derecho de tanteo implica también el de retracto si la notificación no se hubiere practicado en forma o si la transmisión se realizase en condiciones distintas a las notificadas.

Estos derechos pueden constituirse bien por tiempo determinado, bien por tiempo indefinido o -para perpetuo-. Si no se dispone otra cosa, sólo podrán ejercitarse respecto a la primera enajenación que se realice de los bienes sujetos a ellos.

A falta de determinación de plazo para el ejercicio del tanteo o retracto, se entenderá que caducan a los treinta días contados desde el siguiente al de la notificación o, en su caso, al del conocimiento de la enajenación.

TITULO VII

De las garantías reales

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

LEY 463

Garantías

El cumplimiento de una obligación, o los efectos de su incumplimiento, podrán asegurarse con fiducia, arras, prenda, hipoteca, anticresis, derecho de retención, depósito de garantía, pacto de retracto, reserva de dominio, condición resolutoria, prohibición de disponer u otras cualesquiera formas de garantía real o personal.

LEY 464

Régimen

Respecto a la hipoteca mobiliaria o inmobiliaria y a la prenda sin desplazamiento, se estará a lo dispuesto en la legislación especial respectiva. La fianza se someterá a las Leyes quinientos veinticinco a quinientos treinta y uno. En cuanto a las otras formas de garantía, se observará lo dispuesto en el presente título.

LEY 465

Fundamento

La obligación de constituir garantía real puede fundarse en una estipulación, en un contrato, en una disposición *mortis causa* o en la ley.

CAPITULO II

De las garantías fiduciaria y por arras

LEY 466

Fiducia

Por la fiducia de garantía se transmite al acreedor la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho mediante una forma eficaz frente a terceros. Cumplida la obligación

garantizada, el transmitente podrá exigir del fiduciario la retransmisión de la propiedad o del derecho cedido; el fiduciario, en su caso, deberá restituir y responder con arreglo a lo establecido para el acreedor pignoraticio en la ley cuatrocientos setenta. No obstante, si así se hubiere pactado, podrá el acreedor, en caso de mora del deudor, adquirir irrevocablemente la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, y quedará extinguida la obligación garantizada.

LEY 467

Arras

a) *Pacto como penitenciales*.—Si en un contrato intervienen arras o señal, sólo cuando expresamente se estableciere podrán una o cualquiera de las partes, según lo convenido, resolver el contrato sin más consecuencia que la pérdida de las arras entregadas o la obligación de devolver dobladas las recibidas.

b) *Presunción de confirmatorias*.—En defecto de dicho pacto, si una de las partes incumpliere su obligación, podrá la otra optar entre exigir el cumplimiento y eventual indemnización o resolver el contrato conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior. Si exigiere el cumplimiento del contrato, las arras se imputarán al precio o, en su caso, a la indemnización.

CAPITULO III

De la prenda con desplazamiento, hipoteca, anticresis, derecho de retención y depósito en garantía

LEY 468

Prenda

a) *Constitución*.—La prenda se constituye por entrega de la posesión de la cosa mueble o inmueble.

LEY 469

b) *Derecho de venta*.—Incumplida la obligación previo requerimiento fehaciente de pago, puede el acreedor pignoraticio vender la cosa pignorada en subasta judicial o en subasta extrajudicial, con intervención de Notario o, en su caso, mediante Agente de Cambio y Bolsa o Corredor de Comercio. Puede pactarse otra forma de venta, siempre que la naturaleza del objeto lo permita, pero es nulo el pacto por el que se atribuya al acreedor la propiedad de la cosa por falta de pago.

No podrá el acreedor disponer de otro modo ni usar la cosa sin autorización del pignorante, salvo la percepción de los frutos conforme a la ley cuatrocientos setenta y uno.

LEY 470

c) *Responsabilidad*.—El acreedor, salvo pacto en contrario, responderá del hurto, pero no del robo ni de otro caso fortuito.

d) *Restitución*.—El acreedor deberá restituir la cosa en el mismo estado en que la recibió y justificar, en su caso, la imputación de los frutos percibidos.

LEY 471

Pacto anticrético

Tanto en la prenda como en la hipoteca, se puede pactar la anticresis o compensación del uso de la cosa o de sus frutos con los intereses devengados por la deuda. En otro caso, si la cosa en posesión del acreedor produce frutos, deberá percibirlos aquél para imputarlos a la deuda de intereses y después a la del capital.

Anticresis

También se puede pactar, sin constituir prenda o hipoteca, la compensación de una deuda dineraria con el uso o disfrute de una cosa mueble o inmueble.

Inscripción

Estos pactos anticréticos serán inscribibles, según su objeto, en el Registro de la Propiedad u otros Registros.

LEY 472

Pignus Gordianum.

Extinguida la prenda por el cumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor podrá retener la posesión de la cosa que le fué pignorada en garantía del cumplimiento de otra deuda del mismo deudor.

LEY 473

Retención convencional

Las obligaciones también pueden garantizarse mediante el acuerdo de que el acreedor retenga hasta el cumplimiento la posesión de una cosa o derecho, sin poder alguno de disposición sobre los mismos.

Este derecho podrá inscribirse cuando la naturaleza del objeto lo permita.

Una vez cumplida la obligación, el acreedor deberá restituir e indemnizar conforme a lo establecido para el acreedor pignoraticio en la ley cuatrocientos setenta.

LEY 474

Deposito en garantía

Para garantía del cumplimiento de una obligación puede constituirse a favor del acreedor un depósito de dinero u otras cosas fungibles. El acreedor adquiere la propiedad de las cosas depositadas en su poder con obligación de restituir las al depositante, si procediere, conforme a lo establecido en el contrato.

Cuando el depósito se haga en poder de un tercero, éste quedará obligado a entregarlo al acreedor o a restituirlo al depositante, según corresponda conforme a lo pactado.

CAPITULO IV

De la venta con pacto de retro como garantía

LEY 475

Garantía mediante venta con pacto de retro

El cumplimiento de una obligación dineraria puede garantizarse mediante venta con pacto de retro o a carta de gracia, reservándose el deudor el derecho a retraer la cosa vendida al satisfacer o extinguir la obligación.

Presunción. Régimen

La venta con pacto de retro o a carta de gracia se considerará garantía real no sólo cuando expresamente se estableciese en el título, sino también cuando así resulte del contrato o deba presumirse conforme a la Ley quinientas ochenta y cuatro, y le serán aplicables las disposiciones de este capítulo y de las leyes quinientos setenta y ocho, quinientos setenta y nueve y quinientos ochenta.

LEY 476

Poseción, disfrute y gastos

En la venta con pacto de retro como garantía se presumirá, salvo pacto en contrario, que el vendedor tiene derecho a la posesión y disfrute de la cosa y está obligado al pago de los gastos, seguros y contribuciones por razón de la misma.

LEY 477

Consumación

El simple transcurso del plazo de la obligación garantizada no hará firme la adquisición de propiedad por el acreedor, sino que ésta sólo tendrá lugar una vez cumplido el término de un mes y un día, o el plazo mayor previsto en el contrato, a contar del requerimiento fehaciente que el acreedor hiciere al deudor para exigir el cumplimiento de la obligación.

El documento fehaciente justificativo del requerimiento y del transcurso del plazo será título bastante para la práctica del oportuno asiento en el Registro de la Propiedad.

Lo previsto en esta ley se observará aunque nada se hubiese

establecido en el contrato o se hubiese pactado lo contrario. Quedarán siempre a salvo cualesquiera pactos más favorables para el deudor.

LEY 478

Exclusión de lesión enorme

La adquisición firme conforme a la ley anterior no podrá ser rescindida a causa de lesión en el precio.

LEY 479

Frutos

Consumada la adquisición de la propiedad por el acreedor, se aplicará para la distribución de los frutos lo establecido en las leyes trescientos cincuenta y tres y trescientos cincuenta y cuatro.

LEY 480

Prescripción

Si no se hubiera pactado otro plazo, la acción de retraer prescribirá a los treinta años.

CAPITULO V

De las prohibiciones de disponer

LEY 481

En actos a título lucrativo

La prohibición de disponer establecida en actos a título lucrativo, inter vivos o mortis causa, a favor de personas determinadas o determinables dentro de los límites del párrafo segundo de la ley doscientos veinticuatro, tiene siempre eficacia real y será inscribible en el Registro.

LEY 482

En actos a título oneroso

La prohibición de disponer establecida en actos a título oneroso tiene eficacia obligacional por el plazo máximo de diez años, siempre que se haga a favor de personas actualmente determinadas. Esta prohibición es inscribible, siempre que para ello exista convenio expreso, y una vez inscrita en el Registro tendrá eficacia real durante el plazo máximo de cuatro años.

CAPITULO VI

De la venta con pacto de reserva de dominio

LEY 483

Concepto. Efectos

Por el pacto de reserva de dominio el vendedor conserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el precio sea pagado por completo, y podrá ejercitar las tercerías de dominio y demás acciones en defensa de su derecho. El contrato queda perfeccionado desde su celebración, pero el efecto de transmisión de la cosa quedará diferido hasta el pago total. Mientras tanto, corresponde al comprador la posesión y disfrute de la cosa vendida, con las limitaciones pactadas en su caso, así como estarán a su cargo el riesgo y todos los gastos inherentes a aquélla; el vendedor, por su parte, queda obligado a no disponer de la cosa.

Inscrita la venta en el Registro de la Propiedad u otro Registro, todo acto de disposición de la cosa por parte del vendedor será sin perjuicio del derecho del comprador.

En caso de embargo de bienes, concurso o quiebra del vendedor, quedará a salvo el derecho del comprador para adquirir la propiedad mediante pago íntegro del precio en los plazos convenidos.

LEY 484

Resolución

La falta de pago por el comprador de cualquiera de los plazos del precio facultará al vendedor para resolver el con-

trato, pero la resolución sólo tendrá lugar una vez cumplido el término de un mes y un día, o el plazo mayor que se haya pactado, a contar del requerimiento fehaciente que el vendedor hiciere al comprador exigiendo el cumplimiento de la obligación.

En caso de resolución, el vendedor recobrará la libre disposición de la cosa y deberá restituir las cantidades percibidas, con derecho a retener o reclamar la compensación por el uso de la cosa y daños y perjuicios ocasionados conforme a lo pactado o, en defecto de pacto, la correspondiente indemnización.

LEY 485

Cesión

Si no se hubiera pactado otra cosa, la cesión inter vivos que el comprador haga de su derecho no afectará al vendedor si éste no la consintiere.

Ejecución

Los acreedores del comprador no pueden ejercitar por subrogación el derecho de adquirir la cosa, sino que habrán de proceder judicialmente para cobrar sus créditos con cargo a aquel derecho.

CAPITULO VII

De la venta con pacto comisorio

LEY 486

Concepto

En la compraventa con precio aplazado, total o parcialmente, puede establecerse el pacto comisorio por el cual la falta de pago de todo o parte del precio en el tiempo convenido facultará al vendedor para ejercitar de pleno derecho la resolución del contrato, que sólo tendrá lugar una vez cumplido el término de un mes y un día, o el plazo mayor que se haya pactado, a contar del requerimiento fehaciente que el vendedor hiciere al comprador exigiendo el cumplimiento de la obligación.

El vendedor podrá optar entre la resolución o el cumplimiento del contrato mediante la percepción del precio aplazado.

LEY 487

Resolución

En caso de resolución, una vez notificada, la cosa se tendrá por no vendida, y quedarán sin efecto los actos de enajenación y gravamen, así como todos los arrendamientos concertados por el comprador.

TITULO VIII

De las obligaciones en general

CAPITULO PRIMERO

De las fuentes y efectos de las obligaciones

LEY 488

Fuentes

Las obligaciones pueden establecerse por convenio, donación, disposición mortis causa o sobre régimen de bienes en el matrimonio o por disposición de la ley.

Quien por su negligencia cause daño en patrimonio ajeno deberá indemnizarlo según las circunstancias de cada caso. La acción para exigir la indemnización prescribe al año.

LEY 489

Nulidad, anulabilidad y rescindibilidad

Las obligaciones serán nulas, anulables o rescindibles conforme a lo dispuesto en la ley diecinueve.

LEY 490

Interpretación

Las obligaciones deberán interpretarse conforme a la voluntad declarada que las creó, al uso y a la buena fe.

Salvo pacto en contrario, el obligado a una prestación deberá cumplir a su costa las formalidades de titulación, como reanudación del tracto en los Registros u oficinas públicas, entrega de documentos y demás actos para el pleno cumplimiento de la obligación y la cancelación registral de cargas y limitaciones extinguidas.

Los pactos se presumirán en favor del deudor, salvo que esta presunción resulte contraria a la naturaleza o circunstancias del acto.

LEY 491

Intereses moratorios

Todas las deudas dinerarias, aun cuando no mediare estipulación de intereses, devengarán los legales desde vencimiento de la obligación.

LEY 492

Presunción de divisibilidad

Salvo que la Ley o el pacto declaren que varios acreedores o deudores que intervienen en la obligación lo son solidariamente, o así resulte de la naturaleza o circunstancias de la misma, se considerará que lo son por partes divididas, tanto activa como pasivamente.

Obligaciones indivisibles

Si la prestación es en sí misma indivisible, la reclamación deberá hacerse conjuntamente, pero la insolvencia de un deudor no perjudicará a los demás.

CAPITULO II

Del cumplimiento y extinción de las obligaciones

LEY 493

Cumplimiento de la obligación

Las obligaciones se extinguen al quedar cumplidas. También se extinguen al hacerse imposible su cumplimiento por causa extraña al deudor y sin su culpa; en todo otro caso, el deudor deberá indemnizar por su incumplimiento.

Aunque la obligación sea divisible, el acreedor podrá rechazar una oferta de cumplimiento incompleto o de objeto distinto del debido. Sin embargo, puede compelerse al acreedor a que acepte el pago parcial de una cantidad cuando el deudor garantice el pago de la cantidad restante. Asimismo, el acreedor de cantidad de dinero tendrá que aceptar un objeto distinto si el Juez estima justa la sustitución por haberse hecho excesivamente gravosa la prestación debida.

Cuando se trate de obligaciones de largo plazo o tracto sucesivo, y durante el tiempo de cumplimiento se altere fundamental y gravemente el contenido económico de la obligación o la proporcionalidad entre las prestaciones, por haber sobrevenido circunstancias imprevistas que hagan extraordinariamente oneroso el cumplimiento para una de las partes, podrá ésta solicitar la revisión judicial para que se modifique la obligación en términos de equidad o se declare su resolución.

LEY 494

Reconocimiento de pago

Quien ha reconocido en un documento el cobro de una cantidad no podrá exigir la prueba de pago efectivo de la misma, pero podrá impugnar el documento probando la inexistencia de dicho pago.

LEY 495

Dación en pago

Cuando el acreedor acepte la dación en pago de un objeto distinto del debido, la obligación se considerará extinguida tan

sólo desde el momento en que el acreedor adquiera la propiedad de la cosa subrogada, pero las garantías de la obligación, salvo que sean expresamente mantenidas, quedarán extinguidas desde el momento de la aceptación.

Dación para pago

La dación para pago sólo libera al deudor por el importe líquido de los bienes cedidos.

LEY 496

Pago por consignación

Si el acreedor se niega injustamente a aceptar el pago de la cantidad o de la cosa mueble debida, el deudor quedará libre de responsabilidad mediante la consignación judicial. Si se tratara de cosa inmueble, podrá asimismo liberarse de responsabilidad poniéndola a disposición del Juez.

LEY 497

Pago por terceros

Cuando, por su naturaleza o por pacto, la obligación no requiera un cumplimiento personal del deudor, podrá ser cumplida por un tercero, incluso sin conocimiento del deudor. El tercero que hubiere pagado con conocimiento y sin oposición por parte del deudor, así como el que lo hubiere hecho por tener interés en el cumplimiento, quedará subrogado en el derecho del acreedor. En los demás casos sólo podrá repetir del deudor en la medida de la utilidad que a ésta reportó tal pago.

LEY 498

Otros modos de extinción

También se extinguen las obligaciones por novación, por compensación, por confusión de la titularidad del deudor y la del acreedor, y por condonación de la deuda.

CAPITULO III

De la rescisión por lesión

LEY 499

Concepto

Quien haya sufrido lesión enorme, a causa de un contrato oneroso que hubiere aceptado por apremiante necesidad o inexpertencia, podrá pedir la rescisión del mismo.

Se entenderá por lesión enorme el perjuicio de más de la mitad del valor de la prestación, estimada al tiempo del contrato. Si el perjuicio excediere de los dos tercios de aquel valor, la lesión se entenderá enormísima.

LEY 500

Sujeto

Siendo navarros todos los contratantes, procederá la rescisión por lesión sea cual fuere el lugar en que se hallare el objeto y el del otorgamiento del contrato.

Siendo navarro tan sólo alguno de los contratantes, procederá la rescisión cuando el contrato deba someterse a la ley navarra.

En ningún caso podrá pedir la rescisión por lesión quien, profesional o habitualmente, se dedique al tráfico de las cosas objeto del contrato o fuere perito en ellas.

LEY 501

Objeto

La rescisión se dará no sólo en los contratos sobre bienes inmuebles, sino también sobre los muebles cuando se estime justificada la acción en consideración al valor de los mismos y al perjuicio causado por el contrato en relación al patri-

LEY 502

Contrato sobre varias cosas conjuntamente

El contrato sobre varias cosas conjuntamente por un solo precio sólo podrá rescindirse por lesión en su totalidad, aunque se especificare separadamente el precio, valor o estimación de cada cosa.

LEY 503

Excepciones

No tendrá lugar la rescisión en los contratos de simple liberalidad, aleatorios o sobre objeto litigioso.

En las ventas efectuadas a carta de gracia o con pacto de retro, sólo se dará la rescisión cuando haya caducado el plazo o se haya extinguido el derecho a retraer. Cuando no se hubiese fijado plazo, se estará a lo dispuesto en la ley quinientos setenta y ocho.

LEY 504

Acción

La acción rescisoria por lesión es personal y transmisible a los herederos. No tendrá lugar cuando sean procedentes las acciones de saneamiento por vicios o defectos de la cosa, o la de nulidad del contrato.

La acción rescisoria por lesión prescribirá en los plazos establecidos en la ley treinta y tres.

LEY 505

Renuncia

La renuncia a la acción rescisoria, hecha simultánea o posteriormente al contrato a que se refiere, será válida siempre que observe al menos la forma utilizada para tal contrato. Sin embargo, no será válida la renuncia determinada por apremiante necesidad o por inexpertencia.

LEY 506

Restitución

a) *Frutos*.—Declarada la rescisión, se restituirá la cosa con sus frutos, aplicándose en cuanto a éstos lo establecido en las leyes trescientos cincuenta y tres y trescientos cincuenta y cuatro.

b) *Mejoras*.—No habrá derecho alguno al abono de mejoras, pero el demandado podrá retirarlas cuando puedan separarse sin menoscabo de la cosa a que se hubiesen unido.

c) *Complemento del precio*.—Cuando la restitución no fuese posible porque el demandado no tuviera la cosa en su poder, deberá pagar sólo el complemento del precio, valor o estimación más los intereses legales.

Indemnización

En todo caso, se podrá evitar la rescisión mediante el abono de la indemnización a que se refiere el párrafo anterior.

LEY 507

Indivisibilidad de la acción

La acción de rescisión es indivisible y deberá ser ejercitada conjuntamente contra todos los obligados y por todos los que tengan derecho a ejercitarla, o por uno cualquiera de éstos respecto a la totalidad.

No habrá lugar a la rescisión cuando todos los obligados estén de acuerdo en indemnizar, y deberán hacerlo en la proporción que a cada uno corresponda.

Cuando sólo uno se disponga a ejercitar la acción, deberá notificarlo previamente a los otros que tengan derecho a la rescisión, para que puedan concurrir al litigio. Después de haberse ejercitado la acción por uno de ellos, deberá éste hacer partícipe a los otros del resultado favorable de la acción por él ejercitada, deducidos los gastos del litigio.

(Continuará.)