

# La venta a carta de gracia en el Derecho de Navarra

No es preciso un estudio profundo de nuestros Derechos tradicionales, y sobre todo de los de indiscutible raigambre pirenaica, para advertir que en ellos late en todo momento la preocupación de la estabilidad y permanencia de las familias y de su asentamiento sobre el solar y la casa.

En aquellas ordenaciones históricas no se concibe el hombre aislado; el individuo desvinculado de la familia no cuenta como factor social, ni interesa al provecho de la comunidad de gentes la familia desvinculada de la tierra. Cuando a través de una larga evolución se llega al concepto de la propiedad privada de la tierra, y con él a la consideración de la tierra como objeto de tráfico jurídico, aun entonces la idea del hombre que enajena el solar de sus mayores resulta tan anómala y extraña que la ley de un lado, con los retractos familiares y, de otro, la costumbre, tratando de precaver las fatales consecuencias del desarraigo de las familias, con el retracto convencional, acuden a remediar lo que sólo como imposición de la dura necesidad o resultado del desastre económico, podría normalmente concebirse.

## **LOS PRECEDENTES HISTORICOS DE LA INSTITUCION**

Planiol vió en la venta a carta de gracia una institución impuesta por la falta de sistemas hipotecarios que permitiesen utilizar fácilmente el crédito territorial. Y así fué en la vida social de la Navarra antigua: acudía a la venta con pacto de retro quien, acuciado por la necesidad de dinero, no se resignaba sin embargo a perder para siempre la esperanza de recuperar lo que en días de agobio se vió precisado a enajenar. Por ello la costumbre hizo que las ventas de este género fuesen más fre-

cuentas que las ventas puras y simples. Esto no obstante, como ocurre en todas las colectividades de régimen consuetudinario, la ley no llegó a ocuparse de esta modalidad contractual hasta mucho tiempo después. Y aun cuando lo hizo, lo hizo con extrema parvedad.

Ya en el Derecho romano había tenido carta de naturaleza el pacto de retroventa. Entre los *pacta adjecta*, fruto de la experiencia y de la práctica, figuraban el «*pactum de retrovendendo*», el «*pactum de retroemendo*» y el «*pactum protomiseos*». De todos ellos nos interesan especialmente el primero y el último.

Por virtud del pacto de retrovendendo el vendedor se reservaba el derecho de readquirir la cosa vendida, bien al mismo precio, bien por otro precio distinto, fijado o por fijar; pero, entendiéndose que este pacto constituía una mera obligación personal impuesta al comprador, si éste enajenaba la cosa a tercero, no podía el vendedor reivindicarla de manos del tercero, y sólo tenía una acción noxal por el incumplimiento.

Por virtud del pacto protomiseos el vendedor se reservaba el derecho de readquirir la cosa vendida en el caso de que el comprador tratase de enajenarla a un tercero, y en las mismas condiciones que éste; tampoco originaba relación directa sobre la cosa, sino simple obligación personal por parte del comprador.

Se admitía la estipulación de un tiempo indefinido para el ejercicio de la acción de retracto convencional: «*Quandocumque, vel intra certa tempora*», dice la Ley 2.<sup>a</sup>, Título 54, Libro 4.<sup>o</sup> del Código de Justiniano.

Las Partidas aceptaron la posición romana: la Ley 42, Título 5.<sup>o</sup>, Partida 5.<sup>a</sup>, admitía el pacto de tiempo indefinido: «*Quandoquier que el vendedor o sus herederos tornasen el precio*», y parece que a falta de pacto especial duraba treinta años, aunque Gómez (Tomo 2.<sup>o</sup>, Cap. 2.<sup>o</sup>, núm. 28) sostiene que era de duración perpetua (1).

Las ideas del siglo XIX sobre la liberación de la propiedad de la tierra y sobre la seguridad de la contratación movieron a los legisladores del Código de Napoleón a impedir la excesiva

(1) «Por cierto precio vendiendo un ome a otro alguna Cosa, poniendo tal pleyto (pacto) entre sí en la vendida, que cuando quier que el vendedor o sus herederos tornasen el precio al comprador o los suyos, que fuesen tenudos de tornarle aquella cosa que así vendiesse, dezimos que si tal pleyto fuere en la vendida, que debe ser guardado». (Ley 42. Título 5.<sup>o</sup>, Partida 5.<sup>a</sup>)

prolongación del retracto convencional que, a su juicio, perjudicaba a los intereses de la agricultura, y tanto en dicho Código, como en el sardo y otros se fijó como plazo máximo el de diez años.

Nuestro Proyecto de Código de 1851 señaló como plazo el de cuatro años, a menos que se hubiese estipulado otro menor.

Conocido es el criterio, un poco más moderado, que ha prevalecido en el Código vigente: plazo máximo, diez años; plazo legal en defecto de estipulación expresa, cuatro años, esto es, el mismo que en general se fija a las acciones rescisorias o resolutorias.

#### LA INSTITUCION EN EL DERECHO NAVARRO

El Derecho navarro, como no podía menos, dadas sus características de Derecho tradicional, aceptó la posibilidad legal del pacto de retracto perpetuo «para sí y sus herederos». Lo hizo indudablemente por efecto de una costumbre de abolengo mesiánico. Ya el Levítico decía: «La tierra no se venderá a perpetuidad... En toda la comarca de vuestra posesión daréis derecho a redimir la tierra». Esta doctrina jubilar, que ya había tenido influencia en las normas canónicas, estaba indudablemente muy adentrada en la convicción jurídica del pueblo navarro.

Se admiten en Navarra tres tipos de pacto de retrovendo: 1.º) Pacto de retroventa a perpetuidad; es el caso que menciona la Ley XVI, Título XXXVII, Libro II de la Novísima Recopilación, que data de las Cortes de Pamplona de 1642, de hacerse con las dicciones «para perpetuo, siempre, y cada, y cuando que quisiere» u otras semejantes que induzcan a perpetuidad. 2.º) Pacto de retroventa con tiempo limitado; cuando los contratantes señalan un término dentro del cual deberá ser ejercitado el retracto bajo sanción de caducidad. Siendo tal la voluntad de las partes contratantes justo es que en este caso sólo pueda ejercitarse el derecho dentro del plazo fijado. Y 3.º) Cartas de gracia generales, es decir, sin llevar las expresadas dicciones que denoten perpetuidad, y sin establecerse tampoco el plazo del caso anterior.

Los primeros son imprescriptibles, a menos que habiendo intentado el vendedor o sus causahabientes el derecho de retracto, y contradiciéndolo el poseedor de lo vendido, se hubiese

dejado pasar treinta años sin seguir el intento comenzado. Pero es preciso que la contradicción sea judicial.

Los segundos se extinguen por el transcurso del tiempo señalado en el contrato, siendo de notar que en Derecho navarro, a diferencia de lo que ocurre en el Derecho común (artículo 1508 del Código civil) no hay limitación legal para este plazo.

En cuanto a las cartas de gracia generales son susceptibles de prescripción. Esta prescripción empezará a contarse desde el día en que pudo ejercitarse el derecho de retracto; pero por lo que se refiere al tiempo de la prescripción son dispares las opiniones: para unos y, por tratarse de una acción de naturaleza personal, la prescripción se opera a los treinta años. Otros por entender que se trata de una acción real, y aplicando la Ley VIII, Título XXXVII, Libro II de la Novísima Recopilación, se deciden a favor de la prescripción de cuarenta años. Y aun parece que hay un sector que se inclina por la prescripción de veinte años. Entendemos que hoy es indudable la naturaleza real de la acción de retracto, no sólo por su finalidad «erga omnes» sino también por el alcance que le otorga la legislación hipotecaria. Y a nuestro parecer la opinión más acertada es la que fija la prescripción en los treinta años, a virtud de lo que establece el proemio de la Ley XVI.

Salta a la vista cómo este pacto de retroventa se realiza sobre la base de una enajenación por menor precio que el correspondiente a la cosa vendida, cuya disminución, por lo general, se estima en un tercio del justo precio de la cosa misma. Es natural que quien adquiere sometándose a una condición resolutoria no abone el mismo precio que satisfaría por una adquisición definitiva. Por otra parte el vendedor, como compensación a la reducción del precio, retiene el derecho de retracto. Esta circunstancia deberá tenerse en cuenta para el caso de ejercitarse la acción rescisoria por lesión, y así dice Alonso en su Recopilación: «...si se utilizare el remedio de la Ley II del Código «De rescindendi vendido ultra dimidium», para conocer si se está en el caso de esta ley habrá de añadirse al precio que intervino en la compra venta el importe de la tercera parte que en él se hubiese rebajado, como que esta rebaja no es otra cosa que la debida compensación de la restricción puesta por el pacto al comprador, de no poder disponer de la cosa comprada y de la obliga-

ción de retrovender siempre que el vendedor quisiere usar de la carta de gracia. Obsérvese que no implica necesariamente el pacto de carta de gracia, a pesar de lo que Alonso indica en este párrafo, prohibición de vender, y que supuesto que se estima que la venta se ha hecho con la reducción de un tercio, para conocer si se está en el caso de rescisión por lesión habrá que computar sobre el precio estipulado una mitad más del mismo.

Por lo demás, en cuanto al contenido y desarrollo del pacto de retroventa, se hace preciso remitirse al Código civil; no es que entendamos, como Morales, que puede prescindirse en esta materia de lo que dispone nuestro Derecho y adoptar, como un «mejoramiento» la regulación contenida en el Código, sino que no existiendo en nuestro Derecho privativo ni en el romano supletorio disposiciones prevalentes sobre las contenidas en los artículos 1509 y siguientes del Código, salvo lo referente a la atribución de los frutos (Ley 3/, Tít. 3.º, Libro 3.º, Nov. Recop.), y siendo, por otra parte, de aplicación en Navarra las disposiciones contenidas en la Ley Hipotecaria, hay que acudir a unas y otras, bien como Derecho de aplicación general, bien como Derecho supletorio.

De otro lado los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento civil, reguladores del ejercicio de la acción de retracto, son también de aplicación en Navarra; así la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de Octubre de 1858 proclamó que las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento civil eran formularias del juicio de retracto y no podían eludirse por ninguna provincia ni, concretamente, por Navarra.<sup>1</sup> Confundía, a nuestro juicio, esta sentencia, lo que en la ley procesal es de puro carácter adjetivo y formal con lo que reviste carácter material y sustantivo, pero como a virtud de posteriores resoluciones ha pasado a constituir doctrina legal no es ya sazón de detenerse en más consideraciones sobre ella (2).

(2) La Audiencia de Pamplona, por sentencia de 24 de Mayo de 1944, que quedó firme, proclamó la doctrina de que las normas de la Ley procesal relativas a la interposición de las demandas de retracto son de carácter imperativo y se aplican a todos los retractos, incluso a los que tienen su base en los preceptos del Derecho foral.

Un extremo interesante, relacionado con la naturaleza de la venta a carta de gracia, se ha planteado recientemente ante la misma Audiencia en un pleito sobre retracto gentilicio, y ha sido decidido por Sentencia de 20 de junio de 1947. Se trataba de determinar si una finca patrimonial vendida con pacto de retro perdía su

### LA CARTA DE GRACIA PERPETUA

Llegados a este punto interesa destacar, como de especial dificultad, la doctrina relativa a la carta de gracia perpetua. Y en relación con ella son dos los problemas que consideramos preciso estudiar con atención: 1.º) ¿Debe mantenerse la posibilidad legal de las cartas de gracia perpetuas?; 2.º) Caso afirmativo, y aun en el supuesto contrario, respecto a las ya pactadas, ¿qué criterio debe inspirar las soluciones que se han de dar a las cuestiones que, por el largo tracto de estas obligaciones, plantea la depreciación monetaria?

### MANTENIMIENTO DE LAS CARTAS DE GRACIA PERPETUAS

Respecto del primer problema, examinemos el contexto de la Ley XVI, ya citada, en cuyo proemio empieza por asentarse un hecho, el de la gran frecuencia de estos pactos, a que ya antes nos hemos referido.

**«LAS VENTAS EN CARTA DE GRACIA PERPETUAS CON LAS CLAUSULAS DE ESTA LEY NO SE PUEDAN PRESCRIBIR.**

**Son frecuentes en los contratos, y escrituras de compras, y ventas de bienes raíces en este Reino, los pactos de retrovendo, o cartas de gracia, y también los pleitos entre los contratantes, o sus sucesores, sobre si son prescriptibles, en particular**

carácter de finca de patrimonio, y por tanto, al volver al vendedor o sus herederos por ser por ellos retraída, estaba o no sujeta al retracto gentilicio en la nueva venta que se hiciera de ella. Según la referida sentencia la venta a carta de gracia o con pacto de retroventa no es en realidad sino una venta sujeta a condición resolutoria; es sabido que esta clase de condiciones producen sus efectos «ex tune», una vez realizado el hecho en que la condición consiste, que, en la venta a carta de gracia, es un hecho potestativo para el vendedor y obligatorio para el comprador; y, por tanto, al ejercitarse, dentro de plazo, el derecho de retracto, el negocio deviene ineficaz retrotrayéndose los efectos de esta ineficacia al momento en que se había perfeccionado, es decir, al estado anterior a la venta; por ello hay que entender que la venta de bienes de abolorio o de bienes patrimoniales, efectuada con dicho pacto, no les priva de su carácter o condición jurídica de tales, si por ejercitarse el derecho de retraer en tiempo oportuno vuelven al dominio del vendedor como si nunca hubieran salido de él; en fin, lo contrario permitiría eludir habilidosamente la ordenación legal del retracto familiar, de tanta importancia en la constitución económica y social de Navarra, mediante el sencillo artificio de la venta a carta de gracia, seguida del ejercicio del retracto convencional.

en el transcurso de treinta años las que tienen tiempo limitado, aunque sean con esta cláusula, o condiciones: «para perpetuo, siempre, y cada, y cuando que quisieren», o otras semejantes, que se ponen en favor de los vendedores, o sus derechos ovientes. por estar encontradas, y muy controvertidas las opiniones, y decisiones de los Senados, y Doctores de grave nota, de que ha resultado variedad, y dilación en sentenciarlos; por lo cual es preciso que haya ley, que para ajustado todo, declare la opinión que en esta materia se ha de seguir, y la que aparece más seguida, y conforme a la intención de los contrahentes, es la que excluye la prescripción de las cartas de gracia, que tienen tiempo limitado, sino que son generales, y en particular con las dichas dicciones, porque no limitándose tiempo se presume, que el ánimo es, que se puede recobrar por el vendedor, o sus derechos ovientes, siempre, especialmente computándose lo que se compra por derecho en un tercio menos de lo que vale: y si se expresan las dichas condiciones, esto se conoce con menos duda; porque cada una de ellas induce perpetuidad, y exclusión de toda prescripción por voluntad de las partes; y aunque en disposición de derecho las dichas dicciones, cuando en las leyes de él se hallan son prescriptibles en veinte años, que es uno de los fundamentos de la opinión contraria; pero como siempre prefiere al derecho la voluntad y disposición de los contrayentes, con ella se deben regular las dichas dicciones, y no sujetarse a prescripción, si no es en caso que el vendedor, o su causa oviente, habiendo intentado el derecho de retracto, y contradiciéndolo el poseedor de lo vendido hubiese dejado pasar treinta años sin seguir el intento comenzado, porque en este caso se prescribe; porque aun en los actos de mera facultad, como lo es el retracto general, y en particular con las dichas dicciones, sin embargo de ser imprescriptible de su naturaleza, se hace prescriptible desde el día de la contradicción. En cuya consideración, suplicamos a Vuestra Majestad, nos haga merced de declarar por ley, que las cartas de gracia generales, que no tuvieren tiempo limitado, y señalado en las escrituras, sean imprescriptibles, en particular las que tuvieren las dichas dicciones: para perpetuo, siempre, y cada, y cuando que quisiere, y otras semejantes que inducen perpetuidad, y que no lo sean prescriptibles en treinta años las de esta calidad en el dicho caso de la contradicción, co-

**mo sea judicial, y que esto se entienda aun en las cartas de gracias, y escrituras anteriores a esta ley, en que no hubiere litis pendentia, que en ello &.**

**DECRETO.** A esto respondemos, que se haga como el Reino lo pide, menos en el caso en que las ventas se hicieren con carta de gracia general, sin limitación de tiempo y sin las dicciones referidas que denotan perpetuidad, en las cuales ventas no ha lugar lo que el Reino suplica».

Hasta aquí el texto de la Ley XVI, que no ha sido objeto de modificación alguna, y por tanto se halla plenamente vigente en la actualidad.

En cuanto a los Proyectos de Apéndice, ninguno de los anteriores al de 1944 se ocupó del pacto de retroventa salvo en lo relativo a la atribución de los frutos en caso de retracto. La opinión dominante estaba influida por la de Morales, tendente a prescindir por completo en esta materia del Fuero, aceptando tácitamente la legislación común, como un «mejoramiento». Con este silencio se llegaba a admitir la aplicación del artículo 1508 del Código civil, incompatible del todo con el principio de la libertad de estipulación sancionado por la Ley XVI, que, con sabia precisión decía que «siempre prefiere al derecho la voluntad y disposición de los contrayentes».

El proyecto de Apéndice de 1944 dedicó a la carta de gracia perpetua los artículos 144 y 145, y en el Capítulo destinado a la prescripción, el artículo 157. Dicen así:

**«Artículo 144.** Para que el pacto de retrovendiendo estipulado en las escrituras de compraventa se califique de carta de gracia perpetua, es necesario que concurren los requisitos siguientes: a) Que aparezcan dicciones que denoten perpetuidad, como «siempre», y «cada», «para perpetuo», «cuando quisiere», y otras semejantes. b) Que en atención al pacto se hayan depreciado los inmuebles por lo menos en un tercio de su justo valor, haciéndolo constar así en la escritura.

**Artículo 145.** El retrayente, al tiempo de ejercitar su derecho, deberá abonar el importe de los dos tercios del valor real de las fincas en dicha fecha. Esta disposición se aplicará a las cartas de gracia a perpetuo pactadas con anterioridad a la vi-



**gencia de este Apéndice, salvo que el retrayente hubiera ya iniciado el procedimiento judicial oportuno.**

**Artículo 157. Es imprescriptible el pacto de retrovendendo o de carta de gracia perpetua».**

Se observa que el Proyecto de Apéndice de 1944 únicamente se refiere a las cartas de gracia perpetuas y nada prescribe respecto de las que llevan plazo limitado (posiblemente muy largo) ni de las cartas de gracia generales, esto es, no perpetuas ni con limitación de tiempo, variedades que originan los problemas a que antes nos hemos referido, que creemos valdría la pena de que hubieran sido tenidos en cuenta. Tal vez sería acertado haber equiparado las cartas de gracia por más de 80 años a las perpetuas, en orden al precio abonable por el retrayente.

El artículo 144 admite y el 157 declara imprescriptibles las cartas de gracia perpetuas, expresando como requisitos necesarios para su validez: 1.º) La formulación explícita de su perpetuidad, mediante alguna de las ya mentadas dicciones. 2.º) Manifestación concreta, en la escritura, de la depreciación de un tercio por lo menos del valor real de la cosa; requisito éste que no parece de absoluta precisión en el texto de la Ley XVI, pero que es manifiestamente acorde con su espíritu.

De la innovación que contiene el artículo 145 trataremos al hablar del segundo de los problemas planteados.

Por su parte el artículo 157 proclama expresamente, como hemos dicho, la imprescriptibilidad de las cartas de gracia perpetuas. Nuestro comentario a esta doctrina no puede menos de ser elogioso: en primer lugar porque el Proyecto de Apéndice debe respetar el estado legal vigente, absteniéndose de eliminar instituciones o modalidades forales prácticamente subsistentes, y en segundo lugar porque la carta de gracia perpetua responde a una tradición sentida y guardada por el pueblo, persigue la estabilidad del patrimonio familiar y la conservación de la casa nativa, se ampara en el principio de autonomía de la voluntad, que es espíritu y esencia del Fuero, y, en definitiva, ni es opuesta a prescripción ninguna del «jus cogens» ni contraviene el interés económico y social que para nosotros, y en el espíritu del Fuero, radica, antes que en el exceso del tráfico inmobiliario (achaque del mercantilismo de los pueblos de aluvión), en la permanencia, seguridad y fijeza del tronco familiar.

## LAS CARTAS DE GRACIA PERPETUAS Y LA DEPRECIACION MONETARIA

El segundo problema que origina la carta de gracia perpetua es el que se produce en los casos de depreciación monetaria, en especial cuando es rápida y de gran volumen como ocurre en esta época de post-guerra y de readaptación de la economía dineraria.

Se trata ciertamente de un problema de equidad, planteado al margen de la ley, pero que no puede esquivarse sin que se corra el doble peligro de incurrir en injusticia notoria y de dar lugar a que se levante contra la carta de gracia perpetua una corriente de opinión fundada en consideraciones de orden práctico, haciendo responsable a la institución de lo que sólo es consecuencia de las fluctuaciones de la unidad monetaria.

El Derecho romano no permaneció ajeno a los problemas de devaluación del dinero: la Ley 2.<sup>a</sup>, Título XI, Libro XI del Código, dice:

«A proporción de la disminución que acaso se admite en la estimación de los sueldos (y aquí se refiere a los sueldos acuñados con el busto de los príncipes) conviene que decrezcan también los precios de todas las especies».

El Derecho navarro considera también el problema de las alteraciones del valor del dinero, aunque desde el punto de vista contrario al que hoy nos preocupa: depreciación del oro por la falta de moneda divisionaria de plata. Así la Ley XLV de las Cortes de Tudela de 1743 y 1744 establece lo siguiente:

LEY XLV. Los Tres Estados de este Reino de Navarra, que estamos juntos y congregados, en Cortes Generales, por mandado de V. M., decidimos: Que por causa de que en las lujiciones de censos se han resistido los acreedores a recibir los capitales en moneda de oro: y por lo regular ha sucedido lo mismo en las Imposiciones, han experimentado nuestros naturales considerables perjuicios; pues los que tenían el dinero en dicha especie de oro, no hallaban quien se los reduxese a plata, que no fuese sobre uno y medio u dos por ciento, y lo pagaban llevados de la necesidad: Suplicamos a V. M. con la más respetuosa instancia, se sirva concedernos por Ley que de aquí en adelante

**se puedan hacer las luiciones, y Imposiciones de Censos, en moneda de oro, a excepción de nuestro Depósito general, que ha de quedar, y correr en la forma que hasta ahora, haciendo los depósitos en plata. Así lo esperamos de la Real justificación de V. M., y en ella, &**

**DECRETO. A esto os respondemos: que se haga como el Reino lo pide».**

También la Ley XVIII de las Cortes de Pamplona de 1757 contempla las dificultades de la conversión del oro, que entonces llegaba en abundancia de los Reinos de Indias.

Pero estas disposiciones no dan un criterio de compensación de la devaluación monetaria.

La Jurisprudencia moderna, que ha tenido ocasión de estudiar estos problemas, puede ofrecer un criterio práctico de compensación.

Los dos casos más recientes en que se ha ejercitado en Navarra la acción de retracto por carta de gracia perpetua han sido, uno planteado ante el Juzgado de Aoiz en 1943 y otro iniciado ante el de Pamplona en 1946. De los dos sólo el primero ha llegado a la Audiencia Territorial; en él se pretendía retraer 22 fincas rústicas vendidas a carta de gracia perpetua en 24 de Mayo de 1872, por la suma de 1.700 pesetas; aunque en la escritura de venta se había prevenido que la restitución del precio para el ejercicio del retracto había de hacerse, en una solución, en monedas de oro o plata de las que al tiempo del retracto fueran de uso corriente y legal circulación, dicha suma se consignó en billetes, sin hacer alegación en Derecho sobre esta sustitución de moneda.

En el segundo se ejercitaba el retracto sobre cuatro fincas vendidas en 23 de Noviembre de 1818 por 200 pesos fuertes, consignando este precio a la equivalencia de cinco pesetas por peso, en moneda legal actual y expresando que esto se verificaba así «por la imposibilidad de hacerse en la especie pactada, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1170 del Código civil, en relación con la Ley de 20 de Enero de 1939 y con la Ley de 9 de Noviembre del mismo año que dispone que los billetes del Banco Emisor son preceptivamente medio legal de pago con pleno poder liberatorio».

En ambos casos las sentencias firmes han reconocido implí-

citamente la imprescriptibilidad de la carta de gracia perpetua, pero desestimando la acción por razones casuísticas: el defecto de consignación de ciertas rentas o intereses pactados, en un caso, y la falta de identificación de las fincas en el otro.

En pleitos recientes ventilados ante el Tribunal Supremo, aunque ninguno se refiera al retracto convencional navarro, puede observarse un criterio bastante preciso acerca de los problemas de la depreciación monetaria.

La sentencia más reciente es la de 29 de Abril de 1946 que anula una consignación en pago efectuada en moneda roja, invocando además del pacto de pagar en moneda de oro o plata o de compensar las diferencias de moneda, la justicia conmutativa que demanda la equivalencia de las prestaciones de las partes en los contratos onerosos.

Es precisamente este principio de la equivalencia de las prestaciones el que ha servido a tratadistas de tanta autoridad como Giorgi, Krückmann y Maury para fundamentar su concepción de la revisibilidad de los contratos. El criterio del justo precio que había desaparecido de los Códigos con la abolición de la rescisión por lesión, vuelve, en razón a las circunstancias, a imponer una moderación de equidad al sistema rigorista de la letra del pacto y del nominalismo de la moneda.

De otras resoluciones de nuestro Alto Tribunal podría inferirse este mismo espíritu de equidad: Así, en un sentido análogo al de la sentencia de 29 de Abril de 1946 se había producido la de 12 de Marzo anterior; se tiende a admitir la eficacia de los pactos de «valor oro o plata» en esta misma sentencia y en la de 3 de Julio de 1936; la Jurisprudencia después de algunas vacilaciones parece inclinarse por el criterio antinominalista; las prevenciones del interés público y de la economía nacional que favorecían la tesis de la eficacia liberatoria absoluta de la moneda de curso forzoso no pesan —en circunstancias de paz— tanto como los principios de buena fé y de equivalencia de las prestaciones (3).

(3) Con posterioridad a la redacción de este trabajo se han dictado algunas otras resoluciones que consideramos de interés. Tales son:

1.º La Sentencia del T. S. de 15 junio 1946, que confirma la declaración de ineficacia de una consignación en pago que se intentó realizar con moneda puesta en circulación «en tiempo y zona de dominio rojo» y que se hallaba notablemente depreciada, al final de éste.

## LA SOLUCION DE LOS PROBLEMAS DE DEPRECIACION MONETARIA EN LAS CARTAS DE GRACIA PERPETUAS

Aplicando estos principios al caso que nos ocupa veremos que en las cartas de gracia perpetuas pueden prevenirse los peligros de las alteraciones del valor monetario a largo plazo mediante cláusulas de garantía valutaria. Pero, ¿cómo resolver el problema dentro de las exigencias de la equidad y sin arbitrarias soluciones de emergencia cuando faltó la previsión del caso en el contrato?

Como dice Nussbaum, es en las obligaciones de largo tracto donde existe el mayor peligro de que sobrevenga un perjuicio al acreedor de dinero por la depreciación de la moneda en el tiempo que ha de transcurrir hasta el pago. Retractos de más de un siglo son, acaso, formas desconocidas en otros Derechos, que elevan este peligro al máximo. Supuesta la necesidad de acudir a remediarlo, se ofrecen dos tipos de soluciones jurídicas

2.º La de 8 julio 1946 que proclama que, en principio, no son factibles los pactos que desvirtúen las normas legales de conversión de moneda en moneda, porque la Ley de Desbloqueo tiene el carácter de defensora de la economía nacional, está por encima de los intereses particulares, y su derecho es (le naturaleza necesaria y consiguientemente inderogable, a virtud del principio de la autonomía de la voluntad.

3.º La de 23 noviembre 1946, según la cual, pactado en una escritura de préstamo que el pago de éste se haría en moneda corriente y legítima de oro o plata gruesa y siendo evidente la enorme depreciación de aquella en que se pagó (moneda roja en octubre de 1938). no puede sostenerse la eficacia de la consignación efectuada, pues aunque en las sentencias de 4 de julio de 1944, 12 de marzo y 26 de abril de 1946 se contemplaban casos de cláusulas donde expresamente se consignaba que en caso de hacerse el pago en papel se abonaría la diferencia de valor entre éste y las especies monetarias de oro o plata, no podía ponerse en duda que al pactarse, como en el caso presente, que el pago se verificaría en moneda corriente de oro o plata gruesa, fué la intención de los contratantes que se realizase en moneda equivalente a la recibida al celebrarse el contrato de préstamo.

4.º La de 22 de marzo de 1947 según la cual, habiéndose estipulado en el contrato de préstamo que el pago había de hacerse en moneda nacional de oro o de plata con exclusión del papel moneda y cargo a los deudores del quebranto de éste si su curso se declarase forzoso, es visto que la consignación de la suma adeudada en billetes de curso corriente en la zona roja, pero enormemente depreciados, en la época en que ya era inminente la liberación de la plaza en que había de efectuarse la devolución, sin consignar también la diferencia entre el valor de aquéllos y el de las especies metálicas convenidas, se incumplió lo pactado y se hizo una consignación ineficaz.

5.º La de 12 de junio de 1947 que admitió, en un caso de devolución de cantidad entregada en moneda roja, como tipo de equivalencia, la escala contenida en el artículo 12 de la Ley de Desbloqueo de 7 de diciembre de 1939, a pesar de no tratarse de uno de los casos regulados por dicha Ley, en atención a ser la única escala de equivalencias entre la moneda roja y la nacional, establecida con carácter oficial.

a falta de las soluciones económicas como las que proponía Irving Fisher (moneda regulada por tablas, moneda índice, etc.) y de las leyes de emergencia que pueden dictarse con carácter general, como la ley alemana de 16 de Julio de 1925 (Gesetz über die Aufwertung von Hypotheken und anderen Ausprüchen —Ley sobre la revalorización de las hipotecas y otros créditos).

### **Primer tipo de soluciones**

El primer tipo de soluciones es a base de la compensación de diferencias respecto a un patrón monetario fijo, o menos variable, como el oro, o bien la compensación en especie, como el trigo; se haría la conversión de la suma de dinero pactada como precio de la retroventa, reduciéndola a oro o a trigo en la época del pacto, y convirtiendo después el oro o el trigo a dinero actual con arreglo a la equivalencia en el tiempo en que se efectuase la retroventa. Tenemos a favor de estas soluciones el criterio de compensación de valores adoptado por el legislador para la estipulación de rentas en los contratos protegidos de arrendamiento de fincas rústicas.

Una dificultad existe, sin embargo; al menos por lo que al patrón oro o al patrón plata se refiere: la desaparición de estas monedas del tráfico dinerario nacional va siempre acompañada de su falta de cotización interior, y por tanto sería imposible asignarles un valor legal en moneda de papel.

### **Segundo tipo de soluciones**

El segundo tipo de soluciones es el adoptado en el Proyecto de Apéndice de 1944: proporcionalidad entre el precio del retrac-to y el valor actual de la finca retraíble. Se tiene en cuenta que el actual retrayente recibió en pago de la venta los dos tercios del valor que a la sazón tenía la finca, y se mantiene el equilibrio de las prestaciones obligándole a restituir tales dos tercios, pero tomando como unidad el valor actual de la finca para compensar así el demérito de la moneda.

Como dice el Apéndice de 1944: **«El retrayente, al tiempo de ejercitar su derecho, deberá abonar el importe de los dos tercios del valor real de las fincas en dicha fecha»**. Esto representa indiscutiblemente una adición al Fuero, pero no entraña modificación de la doctrina puesto que subviene a un caso no

previsto en él. La equidad del precepto está fuera de toda duda: la cosa vuelve a su dueño, pero el demérito del dinero queda a cargo de quien lo poseyó en el tiempo intermedio. No hay perjuicio real para nadie; no hay tampoco enriquecimiento torticero.

Con este remedio queda ventilada de una vez para siempre la cuestión de la equivalencia monetaria en los retractos a perpetuidad, y si —contra lo que es de presumir— llegase una época de revalorización de la moneda, el precepto operaría en sentido contrario al actual, imponiendo la rebaja del precio del retracto como ahora impone una cuantiosa elevación.

Esta solución tiene, pues, una elasticidad y un automatismo de que carecen las otras, y se cohonestá perfectamente con el espíritu del pacto.

Acaso pudiera censurarse el carácter retroactivo que en el segundo párrafo del artículo 143 de este Proyecto de Apéndice se da a esta disposición del pago de los dos tercios del valor real actual. Pero téngase en cuenta que toda medida de revalorización tiene necesariamente carácter retroactivo, puesto que tiende a restablecer en los negocios dinerarios el equilibrio original, perdido por circunstancias imprevistas y contingentes.

Estimamos, pues, de todo punto recomendable la solución dada en el Proyecto de Apéndice al problema.

### **OBSERVACION FINAL**

Y dicho esto, y dejando a un lado muchos extremos que otros curiosos investigadores, con más ciencia y paciencia que nosotros, habrán de tratar algún día, hemos de terminar parodiando unas certeras expresiones con que un conocido autor catalán, erudito foralista, Casals Colldecarrera, defendía en una monografía aparecida recientemente (4) el retracto convencional catalán: «Del principio filosófico que informa todo el Derecho civil de Navarra (Casal se refería al de Cataluña) —el principio de la autonomía de la voluntad, correspondiente a la más absoluta libertad civil y del principio histórico— el espíritu familiar de la casa nativa (Casal se refería a la casa pairal) fluye todo nuestro régimen jurídico. Por la nobilísima obstina-

(4) «El pacto de retro y la carta de gracia», Barcelona, Bosch.

ción de conservar el patrimonio familiar en contra de los más fuertes embates de la adversidad, se ha extendido prodigiosamente la venta a carta de gracia».

Pongamos, pues, el más diligente cuidado en mantener esta institución libre de toda imperfección y en regirla y gobernarla con sabia prudencia. Muchas veces, de la sabiduría y experiencia de los legisladores y de la ecuanimidad y ponderación de los jurisconsultos dependen la paz y el bienestar de los pueblos.

**José Luis Santamaría de Cristóbal**