

Art. 1602 Responden igualmente los conductores de la pérdida y de las averías de las cosas que reciben, á no ser que prueben que la pérdida ó la avería ha provenido de caso fortuito ó de fuerza mayor (4)

Art. 1603 Lo dispuesto en estos artículos se entiende sin perjuicio de lo que prevengan las leyes y los reglamentos especiales. (5)

Reproduce nuestro art. (en su prim. §) el § 1º del 1542 Proy. 1851, y conviene con los 1781 Franc. 1629 Ital.; 1412 Port., 1852 Ante proy. belga.--1624 Argent.; 2629 Méj.; 2021 Chil.; 1816 Urug., 1762 Guat.; 1267 Vaud., 2722 Luis.; 1653 Hol., 2452 tit. 8, parte 2 Prus.; 1817 Boliv.

(4) Conviene, en el fondo, con las Ls. 19, § 7 y 25, § 7, tit. 2, lib. 19 y 3 § 2, tit. 9, lib. 4 Dig.; que están comprendidas en la L. 26, tit. 8, Par. 5º

El art. anotado es casi á la letra el 1543 Proy. 1851, y concuerda con los 1784 Franc.; 1631 Ital.; 1848 Ante proy. belga.; 2631 Méx.; 2015 Chil.; 1763 Guat. 1269 Vaud.; 2725 Luis.; 1819 Boliv.

(5) Está tomado del 1545 Proy. 1851, y conviene con los 1786 Franc.; 1633 Ital.; 1411 Port.; 2021 Chil., 1271 Vaud., 1639 Hol., 2726 Luis., 1157 Austr.

## TITULO VII.

### DE LOS CENSOS.

#### CAPITULO PRIMERO.

##### *Disposiciones generales.*

Art. 1604 Se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon ó rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, ó del dominio pleno ó menos pleno que se transmite de los mismos bienes (1)

(1) El censo, de *censere*, valuar ó tasar, significaba entre los romanos la lista que los censores hacían de las personas y haciendas, cuya acepción se conserva actualmente en el orden administrativo, como padrón de la población ó libro de la riqueza relativamente al impuesto público.

La noción que el presente art. expone del censo, según el derecho civil, es muy poco adecuada para dar á conocer su naturaleza. Dijimos (nota al pie de la correspondiente al artículo 607) que el censo debía haberse tratado como derecho real, á continuación del dominio y de las servidumbres, y que en este lugar es tan sólo oportuno considerarle como convenio, causa eficiente del *jus in re*. Es preciso distinguir con claridad el contrato, del derecho, efecto del mismo; y ha de distinguirse así mismo el derecho real, del personal que le acompaña. El censo considerado como contrato, es un convenio por el cual se adquiere el derecho de exigir una pensión anual, y se garantiza sobre un predio el pago de la misma. Como derecho personal es la facultad de exigir la pensión de la persona que se obligó á prestarla; y como *jus in re*, es un derecho en la finca, en cuya virtud podemos exigir de su poseedor el canon á que está afectada. V. el art. 1623 del presente Código

Art. 1605 Es enfiteutico el censo cuando una persona cede á otra el dominio útil de una finca, reservándose el dominio directo y el derecho á percibir del enfiteuta ó dueño útil una pensión anual (1).

Art. 1606 Es consignativo el censo, cuando el censatario impone sobre un inmueble de su propiedad el gravamen del canon ó pensión que se obliga á pagar al censalista por el capital que de éste recibe en dinero (2).

Art. 1607 Es reservativo el censo, cuando una persona ce-

El censo tiene varias especies que surgen de su diversa constitución. Así cuando uno enajena su finca transfiriendo el dominio pleno y se reserva tan sólo una pensión anual, constituye el censo *reservativo*. Cuando enajena el dominio, útil ó menos pleno con reserva del derecho y del derecho á la pensión, establece el *enfiteutico*. Cuando no trasfiere ni divide el dominio de ningún inmueble, sino que impone un capital sobre un predio ajeno con facultad de percibir sobre éste una pensión, constituye el censo *consignativo*. Bajo este aspecto de la constitución del censo, nuestro art. 1604 da una noción descriptiva del mismo en sus tres especies, diciendo; se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon ó rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, ó del *dominio pleno ó menos pleno* que se trasmite de los mismos bienes.

Tales son las tres especies primordiales del censo, pudiendo considerarse como una derivación ó variante del reservativo ó de la enfiteusis los demás *jure in re*, que tienen carácter censual. Con efecto: la renta vitalicia sobre un inmueble, tal como la define el Código, si puede considerarse como censo, lo es por analogía al reservativo; los foros conocidos en Galicia y en Asturias, la rabasa morta y el censo *rebesajats* de Cataluña, están esencialmente basados, como la enfiteusis, en la división del dominio directo y útil difiriendo principalmente de ésta los dos primeros en el tiempo de su duración, y el *rebesajats* en el modo de constituirse. (V. la nota artículo 1628. El censal, el vitalicio, el violario y el juro no pueden equipararse á los censos, pues difieren esencialmente de éstos en que constituyen tan sólo una obligación personal, si bien son susceptibles, como cualquiera otra obligación, de una garantía real como la hipoteca. (V. la nota art. 1082.)

El art. anotado se relaciona con el 334, núm. 10 del presente Código. El 1546 Proy. belga 1851 concuerda en parte con el anotado.—1909 Franc. 1778 Ital.; 1987 Ante proy. belga; 3206 Méx.; 1817 Urug.; 2181 y 1182 Guat. 2022 Chil.

(1) Su precedente en la L. 1, tít. 66, lib. 4, Cód., y § 3, tít. 24, lib. 3 Inst., cuya doctrina pasó en nuestro Der. patrio á la L. 2, tít. 24, Part. 1ª. Por referencia, los 1628 á 1654 del presente Código.

El prim. § del 1547 Proy. 1581 intentó proscribir, con agravio de la libertad civil y del interés público, el censo enfiteutico, que tantos beneficios ha prestado á la civilización.—1536 Ital.; sec. 2ª, tít. 11, parte 1ª Prus 1653 Port.; 3208 Méx.

(2) V. los 334 y 1657 á 1660 del presente Código.—El anotado concuerda con los § 2. del 1647 Proy. 1851.—3207 Méx.

de á otra el pleno dominio de un inmueble, reservándose el derecho á percibir sobre el mismo inmueble una pensión anual que deba pagar el censatario (3).

Art. 1608 Es de la naturaleza del censo que la cesión del capital ó de la cosa inmueble sea perpetua ó por tiempo indefinido; sin embargo, el censatario podrá redimir el censo á su voluntad aunque se pacte lo contrario, siendo esta disposición aplicable á los censos que hoy existen.

Puede, no obstante, pactarse que la redención del censo no tenga lugar durante la vida del censalista ó de una persona determinada, ó que no pueda redimirse en cierto número de años, que no excederá de veinte en el consignativo, ni de sesenta en el reservativo y enfiteutico (4).

Art. 1609 Para llevar á efecto la redención, el censatario deberá avisarlo al censalista con un año de antelación, ó anticiparle el pago de una pensión anual (1).

Art. 1610 Los censos no pueden redimirse parcialmente sino en virtud de pacto expreso.

Tampoco podrán redimirse contra la voluntad del censalista, sin estar al corriente el pago de las pensiones (2).

Art. 1611 Para la redención de los censos constituidos antes de la promulgación de este Código, si no fuere conocido el capital, se regulará éste por la cantidad que resulte computada la pensión al 3 por 100.

[3] Por referencia, los 334, núm. 15, y 1661 á 1664 del presente Código.—El anotado conviene con el tercer § del 1547 Proy. 1851.

(4) La L. 22; tít. 15, lib. 10 de la Nov. Recop. permitió redimir en vales reales todos los censos de cualquiera naturaleza y condición, y otras cargas ó gravámenes que en ellas se expresan. Pero por la L. 23 de dichos tít. y lib., se permitió la renuncia de aquella ley para los censos futuros. V. la R. C. de 3 Ag. de 1818 y L. 3 Mayo 1823.

Por referencia, los 334, 1086, 1651, 1658 y 1662 del presente Código,—y el 149 de la L. Hipotecaria.

El anotado corresponde á los 1548 Proy. 1851.—1911 Franc.; 1783 Ital. 1993 Ante proy. belga. 3214 Mex. 1923 Urug.; 2029 Chil.—V. Rogron. comentando el art. 1911. Franc.

(1) La L. 22, tít. 15, lib. 10 Nov. Recop. disponía que debía citarse al censalista ante Escribano ó judicialmente.

Los arts. 1651, 1658 y 1662 de nuestro Cód., tienen relación con el presente art.

El anotado corresponde á los tercer § art. 1783 Ital.; 1832 Urug.

(2) Su precedente en la R. C. de 2 de Ag. de 1820, derogatoria de la L. 16 tít., 15, lib. 10 Nov. Recop.

Si la pensión se paga en frutos, se estimarán éstos, para determinar el capital, por el precio medio que hubieren tenido en el último quinquenio (3).

Art. 1612 Los gastos que se ocasionen para la redención y liberación del censo serán de cuenta del censatario, salvo los que se causen por oposición temeraria, á juicio de los Tribunales (4).

Art. 1613 La pensión ó canon de los censos se determinará por las partes al otorgar el contrato.

Podrá consistir en dinero ó frutos (5)

Art. 1614 Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos; y, á falta de convenio, si consisten en dinero, por años vencidos á contar desde la fecha del contrato; y si en frutos, al fin de la respectiva recolección (6):

Art. 1615 Si no se hubiere designado en el contrato el lugar en que hayan de pagarse las pensiones, se cumplirá esta obligación en el que radique la finca gravada con el censo, y en el domicilio del censalista ó de su apoderado si lo tuviere en el término municipal del mismo pueblo. No teniéndolo, y si el censatario, en el domicilio de éste se hará el pago (1).

Art. 1616 El censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquier pensión, puede obligar al censatario á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago (2)

Art. 1617 Pueden transmitirse á título oneroso ó lucrativo

V. los arts. 1651, 1658 y 1662 del presente Código,—y el 149 de la L. Hipotecaria.

La 1ª parte del art. anotado concuerda con el 1549 Proy. 1851, y con el 3216 Méx.—1833 Urug.; 2040 Chil.; 1394 Vaud.

(3) Su precedente en la L. 24, tit. 15, lib. 10 Nov. Recop., y el art. 16 de la Inst. sobre la manera de redactar los instr. públ. sujetos á registro de 6 de Nov. 1874.

(4) Con ligeras modificaciones reproduce lo dispuesto en el cap. 29 de la L. 12, tit. 15, lib. 10 Nov. Recop.

(5) V. el 1657 de este Código.—El presente art. corresponde á los 1550 Proy. 1851; 1907 Fran. y 3217 Méx.

(6) Concuerda con el 3219 Méx.—V. los 1125 y 1130 del presente Código

(1) Define el domicilio el art. 40 del presente Código.

(2) La disposición del presente art. sirve para acreditar con arreglo al último § del 1970 de este Código, desde cuando ha de empezarse á contar la prescripción, y resuelve las cuestiones á que daban lugar nuestras leyes. Está tomado del 1552 Proy. 1851, y corresponde á los 3220 Méx. 1825 Urug.

las fincas gravadas con censos y lo mismo el derecho á percibir la pensión (3).

Art. 1618 No pueden dividirse entre dos ó más personas las fincas gravadas con censo sin el consentimiento expreso del censalista, aunque se adquieran á título de herencia.

Quando el censalista permita la división, se designará con su consentimiento la parte del censo con que quedará gravada cada porción constituyéndose tantos censos distintos cuantas sean las porciones en que se divida la finca (4).

Art. 1619 Cuando se intente adjudicar la finca gravada con censo á varios herederos, y el censalista no preste su consentimiento para la división, se pondrá á licitación entre ellos.

¶ A falta de conformidad, ó no ofreciéndose por alguno de los interesados el precio de tasación, se venderá la finca con la carga, repartiéndose el precio entre los herederos (5)

Art. 1620 Son prescriptibles tanto el capital como las pensiones de los censos, conforme á lo que se dispone en el título de la prescripción (6).

Art. 1621. No obstante lo dispuesto en el art. 1109, el pago de dos pensiones consecutivas supone hallarse satisfechas todas las anteriores (1).

Art. 1622. El censatario está obligado á pagar las contribuciones y demás impuestos que afecten á la finca acensuada.

Al verificar el pago de la pensión podrá descontar de ella la parte de los impuestos que corresponda al censalista (2)

(3) Por referencia, los arts. 2, 9, 105 de la L. Hipot., y 102 de su regl. El anotado corresponde al 1824 Urug.

(4) El art. 123 de la L. Hipot., contiene una disposición análoga relativamente á la hipoteca, si bien parte del supuesto de que se divide la finca. Si una finca hipotecada, dice se dividiere en dos ó más, no se distribuirá el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaran el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantida contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas á la vez.

(5) Por referencia, los 1062 del presente Código.—1830 Urug.; 2036 Chil

(6) Es jurisprudencia sentada por el Tr. S., y especialmente en las Sts. de 24 Enero y 9 Marzo de 1863 fundadas en la L. 69 de Toro.

V. los 1936, 1940, 1957, 1959 y 1963 del presente Código;—y el 134 de la L. Hipot.

Concuerda en parte con el 1553 Proy. 1851.—2263 Franc.; 1826 Urug. (V. Febrero, t. II, pág. 62.)

(1) Por *Der. Rom.*, el pago de tres pensiones consecutivas acreditaba el de las vencidas anteriormente. L. 3, tit. 22, lib. 10 Cód.

(2) Su precedente en el R. D. de 23 de Mayo de 1845, y jurisprudencia del Tr. Supremo Sts. 9 Nov. 1863 y 16 Sept. 1864.

Art. 1623. Los censos producen acción real sobre la finca gravada. Además de la acción real podrá el censalista ejercitar la personal para el pago de las pensiones atrasadas, y de los daños é intereses cuando hubiere lugar á ello (3)

Art. 1624. El censatario no podrá pedir el perdón ó reducción de la pensión por esterilidad accidental de la finca, ni por la pérdida de sus frutos [4].

Art. 1625. Si por fuerza mayor ó caso fortuito se pierde ó inutiliza totalmente la finca gravada con censo, quedará éste extinguido, cesando el pago de la pensión

Si se pierde sólo en parte, no se eximirá el censatario de pagar la pensión, á no ser que prefiera abandonar la finca al censalista.

Interviniendo culpa del censatario, quedará sujeto, en ambos casos, al resarcimiento de daños y perjuicios (5).

Art. 1626. En el caso del párrafo primero del artículo anterior, si estuviere asegurada la finca, el valor del seguro quedará afecto al pago del capital del censo y de las pensiones vencidas, á no ser que el censatario prefiera invertirlo en reedificar la finca, en cuyo caso revivirá el censo con todos sus efectos, incluso el pago de las pensiones no satisfechas. El censalista podrá exigir del censatario que asegure la inversión del valor del seguro en la reedificación de la finca (6).

Art. 1627. Si la finca gravada con censo fuera expropiada por causa de utilidad pública, su precio estará afecto al pago del capital del censo y de las pensiones vencidas, quedando éste extinguido.

La precedente disposición es también aplicable al caso en que la expropiación forzosa sea solamente de parte de la finca, cuando su precio baste para cubrir el capital del censo.

Si no bastare, continuará gravando el censo sobre el resto de la finca, siempre que su precio sea suficiente para cubrir

(3) Por referencia, los 1106 á 1109 del presente Código;—y 105 de la L. Hipot.

Corresponde á los 3223 Méx.; 1827 Urug; 2033 Chil.

(4) Por referencia, V. el 1575 del presente Cód.—1829 Urug.; 2035 Chil.

(5) Conviene con el art. 151 de la L. Hipot.—V. Galindo y Escosura, com. á los arts. 150 á 152 de la misma L.

Por referencia, los 1104 á 1107, 1575 del presente Cód.—1560 Ital.; 3230 á 3233, 3284 y 3285 Méx.; 1835 Urug.; 2041 Ghil.

(6) Concuerta con el núm. 5 art. 111 de la L. Hipot., y 95 de su Regl.—3230, 3284 y 3285 Méx.

el capital censual y un 25 por 100 más del mismo. En otro caso, estará obligado el censatario á sustituir con otra garantía la parte expropiada, ó á redimir el censo á su elección, salvo lo dispuesto para el enfiteútico en el art. 1631 (1).

(1) Dicho núm. 5. art. 111 e la L. Hip., y 95 de su Regl.;—y arts. 39 50 de la L. de Expr. forzosa, 10 En. 1879. y 90 de su Regl. 13 Jun. 1879.

(2) Igual disposición se halla en las Ls. 1 y 3 tit. 66, lib. 4 Cód., y Nov. 120, c. 6, doctrina que pasó al Cód. Alfonsino en la L. 28, tit. 8, Part. 5ª *Ca de otra quisa non valdria.*

V. los 334 núm. 10. 1279 y 1280 núm. 1º del presente Código.—1655 y 1664 Port.; 3257 Méx.

## CAPITULO II.

## Del censo enfiteutico.\*

## Sección primera

*Disposiciones relativas á la enfiteusis.*

Art. 1628. El censo enfiteutico sólo puede establecerse sobre bienes inmuebles y en escritura pública (2).

Art. 1629. Al constituirse el censo enfiteutico, se fijará en

(\*) La **enfiteusis** cuya etimología griega significa siembra, plantación, mejora, fluctuó por largo tiempo entre la venta y el arrendamiento en la historia del Derecho Romano, hasta que el emperador Zenón la distinguió de ambos contratos fijando sus principales lineamientos; pero el nombre con que se la conoce hoy día lo recibió en el segundo siglo de la Era cristiana. Las Partidas no revelan progreso alguno en esta institución, antes bien las dos únicas leyes que se ocupan de ella no la distinguen de los dos contratos que le sirvieron de apoyo en su origen y desenvolvimiento. "Enfiteusis dice la ley 3ª, es manera de enajenamiento es de tal natura que derechamente no puede ser llamada vendida, nin arrendamiento, como quier que tiene natura en si de ambas á dos."

Los beneficios de esta institución en el orden social y económico en cuanto constituye una fecunda base de colonización en pro de la riqueza privada y la pública, especialmente la agrícola, y por cuya influencia se moraliza y enaltece la clase jornalera haciéndola copartícipe de la propiedad, superan en mucho las ventajas de los demás contratos similares incluso el arrendamiento perpetuo.

Por efecto de la enfiteusis se divide el dominio entre el primer propietario ó concedente y el adquiriente. El derecho que conserva aquél sobre la finca, después de constituir el censo, denominase [con los glosadores] *dominium directum*; y el que adquiere el enfiteuta se llama *dominium uti-*

el contrato, bajo pena de nulidad, el valor de la finca y la pensión anual que haya de satisfacerse (1).

Art. 1630. Cuando la pensión consista en una cantidad determinada de frutos, se fijarán en el contrato su especie y calidad.

(1) V. L. 23, tit. 15, lib. 10 Nov. Recop., y arts. 1656 Port. y 3242 á 3244 Méx.

le, tal vez porque el enfiteuta sica toda la utilidad del predio, ó acaso porque la primitiva acción que le concedía el Der. romano, *actio vectigalis*, titulábase *utiles petitio*.

Considerada la enfiteusis bajo el aspecto de la convención, por la cual se constituye, puede definirse contrato por el cual nos reservamos el dominio directo de una finca, transfiriendo á otro el dominio útil para recibir cierta pensión ó canon anual. Como *jus in re* es el derecho que compete al que tiene el dominio directo de una finca, de cobrar un canon del poseedor de la misma; y si se le considera con respecto al enfiteuta, es el derecho que éste tiene de gozar y disponer del fundo, mediante el pago de la pensión.

En Cataluña la enfiteusis llámase, por antonomasia, *censo*, y es conocida además con el nombre de *establecimiento*, de donde el nombre de establecimiento al que lo verifica y el de establecer al acto de su constitución. Hay enfiteusis que atribuyen la plenitud de los derechos que le son consiguientes, por cuya razón denominanse *censos con dominio*; otras que dan derecho á las pensiones, al tanteo y al reconocimiento ó cabrevación, y no al laudemio, y se distinguen con el nombre de *censos á nuda percepción*, y otros llamados *censos sin dominio*, porque atribuyen tan sólo la facultad de cobrar la pensión.

Conócense además en el Principado la **rabassa morta**, ó establecimiento á primeras cepas, enfiteusis temporal, que se constituye por contrato, en cuya virtud el dueño de una finca ó parte de ella concede á otro el dominio útil de las cepas que deberá plantar, en la misma, con la condición de pagar un canon anual y de que la tierra revierta al concedente cuando se han extinguido las primeras cepas.

El origen de este censo no parece ser de remota fecha, pero su aplicación actual reviste gran importancia, dado el incremento que ha tomado en Cataluña el cultivo de la vid. Con razón el legislador le ha consagrado varias disposiciones en el artículo 1656 del presente Código.

Conócense además en Cataluña, si bien no son de uso frecuente, los censos **revesejats**, cuya constitución se hace al revés de la enfiteusis, esto es, transfiriendo el dominio directo por cierto precio, con reserva del dominio útil y la obligación de pagar el canon anual.

Semejante á la *rabassa morta*, conócense en Galicia y Asturias las **cédulas de planturia** ó concesiones del dominio útil de terrenos vinícolas, mediante el pago de una quinta parte de los frutos ó quión, y á condición de que, al hacerse improductivo el terreno, revierta el dominio útil al concedente. Las concesiones se hacían en *cédulas*, siendo los concedentes, de ordinario, los Cabildos y las Comunidades.