

Si consiste en una parte alícuota de los que produzca la finca, á falta de pacto expreso sobre la intervención que haya de tener el dueño directo, deberá el enfiteuta darle aviso previo, ó á su representante, del día en que se proponga comenzar la recolección de cada clase de frutos, á fin de que pueda por sí mismo, ó por medio de su representante, presenciar todas las operaciones, hasta percibir la parte que le corresponda.

Dado el aviso, el enfiteuta podrá levantar la cosecha aunque no concurra el dueño directo ni su representante ó interviniente.

Art. 1631 En el caso de expropiación forzosa, se estará á lo dispuesto en el párrafo primero del art. 1627 cuando sea expropiada la finca.

Si sólo lo fuere en parte, se distribuirá el precio de lo expropiado entre el dueño directo y el útil, recibiendo aquél la parte del capital del censo que proporcionalmente corresponda á la parte expropiada, según el valor que se dió á toda la finca, al constituirse el censo, ó que haya servido de tipo para la redención, y el resto corresponderá al enfiteuta.

En este caso, continuará el censo sobre el resto de la finca, con la correspondiente reducción en el capital y las pensiones á no ser que el enfiteuta opte por la redención total ó por el abandono á favor del dueño directo.

Cuando, conforme á lo pactado, deba pagarse laudemio, el

Los censos ó foros frumentarios, á la manera de los *rebescats* de Cataluña, se constituyen por la transferencia del dominio directo por cierto precio, con reserva del dominio útil y la obligación de pagar un canon en especie. Por S. del T. Sup. de 26 Sept. 1860, se reconoció la validez de estos censos, cuya legitimidad se había puesto en duda.

Los foros, institución muy usual en Galicia y Asturias son también una especie de censo enfiteutico. Si fueren temporales, sin embargo, ó por tiempo limitado, se reputarán arrendamientos, á tenor del art. 1655 del presente Código. (V. la nota correspondiente al mismo art.)

El derecho de superficie puede también considerarse como una especie de enfiteusis en cuanto el propietario de una finca transfiere á otro el dominio útil, reservándose el directo. Pero á diferencia de la enfiteusis común lo que se transfiere es el suelo de una finca para que otro edifique en él mediante el pago perpetuo de una pensión; y se distingue, además, en que el superficiario no puede destinar la finca á un uso diferente del que tiene, pero en cambio no está sujeto al censo ni á pagar laudemios.

Generalmente se hace este contrato para facilitar las edificaciones, usándose especialmente en la huerta de Valencia con motivo de las barracas que los labradores levantan en los campos que tienen arrendados.

dueño directo percibirá lo que por este concepto le corresponda sólo de la parte del precio que pertenezca al enfiteuta (1).

Art. 1632 El enfiteuta hace suyos los productos de la finca y de sus accesiones.

Tienen los mismos derechos que corresponderían al propietario en los tesoros y minas que se descubran en la finca enfiteutica (2).

Art. 1633 Puede el enfiteuta disponer del predio enfiteutico y de sus accesiones, tanto por actos entre vivos como de última voluntad, dejando á salvo los derechos del dueño directo, y con sujeción á lo que establecen los artículos que siguen (3).

Art. 1634 Cuando la pensión consista en una parte alícuota de los frutos de la finca enfiteutica, no podrá imponerse servidumbre ni otra carga que disminuya los productos sin consentimiento expreso del dueño directo (1).

Art. 1635 El enfiteuta podrá donar ó permutar libremente la finca poniéndolo en conocimiento del dueño directo (2).

(1) V. la nota al art. 1627 del presente Código.

(2) El primer § tiene alguna relación con las Ls. 25, § 1, tit. 1, lib. 22, 10, 32 y 65, tit. 3, lib. 23 Dig.; § 3, tit. 25, lib. 3 Inst. Nov. 7, c. 3, § 2, y Nov. 120, c. 8.

Lo contrario de lo dispuesto en el § 2, establece la L. 7, § 12, tit. 3, lib. 24 Dig.

V. los 351 á 353 del presente Código—El anotado concuerda con los 1561 Ital.; 1673 Port., y 3266 Méx.

(3) Su precedente en las Ls. 71, § 5, 6, tit. 1, lib. 30; L. 10, tit. 2, lib. 10 Dig.; L. 1, tit. 66, lib. 4; L. 1, tit. 61, lib. 11; Ls. 1 y 2, tit. 70, lib. 11, Cód., y § 3, tit. 24, lib. 3 Inst.—y en la 29, tit. 8, Part. 5ª.

V. el 596 del presente Código.—El anotado corresponde á los 1562, § 1º Ital.; 1673 Port.; 3272 Méx.

Se comprende en esta facultad que el presente artículo atribuye al enfiteuta los derechos de vender la finca, hipotecarla y gravarla con servidumbres, según los citados antecedentes Romano y Patrio, y en lo que concuerda con el Der. aragonés (*De jure enfiteutico*), el Fuero de Navarra (cap. 3, tit. 9, lib. 3), y el Der. Catalán que se rige por el Romano. Pero esta facultad tiene una limitación en el siguiente artículo; y es además de observar que, según los intérpretes, si la enfiteusis se constituyó por tiempo determinado, los derechos reales constituidos sin el consentimiento del dueño, se extinguirán al extinguirse la enfiteusis. (L. 31 Dig. *de dignoribus*, 20, 1) En cuanto á la constitución y efectos de la hipoteca, V. el art. 109 L. Hipotecaria.

(1) Por referencia, los 530, 531 y 596 del presente Código.

(2) V. la nota al art. 1633.—El presente art. corresponde á los 1677 Port. y 3272 Méx.

Art. 1636. Corresponde recíprocamente al dueño directo y al útil el derecho de tanteo y el de retracto, siempre que vendan ó den en pago su respectivo dominio sobre la finca enfiteútica.

Esta disposición no es aplicable á las enajenaciones forzosas por causa de utilidad pública. (3).

Art. 1637 Para los efectos del artículo anterior, el que trate de enajenar el dominio de una finca enfiteútica deberá avisarlo al otro condueño, declarándole el precio definitivo que se le ofrezca, ó en que pretenda enajenar dominio.

Dentro de los veinte días siguientes al del aviso podrá el condueño hacer uso del derecho de tanteo, pagando el precio indicado. Si no lo verifica, perderá este derecho y podrá llevarse á efecto la enajenación (4).

Art. 1638 Cuando el dueño directo, ó el enfiteuta en su caso, no haya hecho uso del derecho de tanteo á que se refiere el artículo anterior, podrá utilizar el de retracto para adquirir la finca por el precio de la enajenación.

En este caso, deberá utilizarse el retracto dentro de los nueve días útiles siguientes al del otorgamiento de la escritura de venta. Si ésta se ocultare, se contará dicho término desde la inscripción de la misma en el Registro de la propiedad.

Se presume la ocultación cuando no se presenta la escritura en el Registro dentro de los nueve días siguientes al de su otorgamiento.

Independientemente de la presunción, la ocultación puede probarse por los demás medios legales (1).

Art. 1639 Si se hubiere realizado la enajenación sin el previo aviso que ordena el art. 1637, el dueño directo, y en su ca-

(3) Su precedente en la L. 28, tít 8, Part. 5ª,—y en el Proyecto de ley de Foros de 18 de Marzo de 1877.

V. los 1521 del presente Código,—y el 38 de la L. Hipotecaria, y los 63, reg 13, 432, 461 y 1618 á 1630 de la L. de Enj. civ.

El anotado corresponde á los 1683 Port. y 3274 Méx.

(4) La L. 29, tít. 8, Part. 5ª señalaba 2 meses, siguiendo la L. 3, tít. 66, lib. 4 del Cód. Justiniano.

Art. 17, Proy. de Foros citado.—Prim. § 1678 Port.; 3275 y 3276 Méx.

(1) Las Ls. 55, tít. 5, Part. 5ª, y las 8 y 11, tít 13, lib. 10 Nov. Recop. Hablan del retracto que puede emplear el dueño del dominio directo ó el usufructuario.

§ 2º, art. 17 Proy. de Foros.

V. los 606 y 1249 á 1251 del presente Código, y la nota al 1524;—1618 á 1620 de la L. de Enj. civ.,—y los 23 á 25, 27 y 28 de la L. Hipotecaria.

so el útil, podrán ejercitar la acción de retracto en todo tiempo hasta que transcurra un año, contado desde que la enajenación se inscriba en el Registro de la propiedad (2).

Art. 1640 En las ventas judiciales de fincas enfiteúticas el dueño directo y el útil, en sus casos respectivos podrán hacer uso del derecho de tanteo dentro del término fijado en los edictos para el remate pagando el precio que sirva de tipo para la subasta, y del de retracto dentro de los nueve días útiles siguientes al del otorgamiento de la escritura.

En este caso, no será necesario el aviso previo que exige el art. 1637 (3).

Art. 1641 Cuando sean varias las fincas enajenadas sujetas á un mismo censo, no podrá utilizarse el derecho de tanteo ni el de retracto respecto de unas con exclusión de las otras (4).

Art. 1642 Cuando el dominio directo ó el útil pertenezca pro indiviso á varias personas, cada una de ellas podrá hacer uso del derecho de retracto con sujeción á las reglas establecidas para el de comuneros, y con preferencia el dueño directo, si se hubiese enajenado parte del dominio útil; ó el enfiteuta, si la enajenación fuere del dominio directo (5).

Art. 1643 Si el enfiteuta fuere perturbado en su derecho por un tercero que dispute el dominio directo ó la validez de la enfiteusis, no podrá reclamar la correspondiente indemnización del dueño directo, si no le cita de evicción conforme á lo prevenido en el art. 1482 del título de la compra-venta (1).

Art. 1644 En las enajenaciones á título oneroso de fincas

(2) § 3, art. 17 Proy. de Foros.—V. el art. 23 de la L. Hipotecaria.

(3) La fadiga tiene lugar también en Cataluña en las ventas judiciales mediante pública subasta para satisfacer deudas del enfiteuta. (V. Vives, n. 4 al tít. 30, lib. 4, vol. 1 de las Constituciones de Cataluña, y Tos, *Tratado de la abreviación*, cap. 13, n. 13.)

El art. anotado corresponde al 3277 Méx.

(4) Corresponde á los arts. 1680 Port.; 3281 Méx.

(5) Por referencia, los 1521 y 1522 del presente Código.

El § 3, art. 15 Proy. Foros, dispone "la misma acción (la del tanteo y de retracto) pertenecerá al colono para incorporar á su parte del predio aforado la que venda cualquiera de sus consortes; y, concurriendo varios de éstos á ejercitar su derecho, serán preferidos los poseedores colindantes, á los cuales se adjudicará la parte vendida á proporción de su haber en el terreno aforado.

(1) V. los 1475, 1478, 1480 á 1482 del presente Cód.—El anotado es análogo á los 1674 Port.; 3267 Méx.

enfiteúticas sólo se pagará laudemio al dueño directo cuando se haya estipulado expresamente en el contrato de enfiteusis.

Si al pactarlo no se hubiera señalado cantidad fija, ésta consistirá en el 2 por 100 del precio de la enajenación.

En las enfiteusis anteriores á la promulgación de este Código que estén sujetas al pago de laudemio, aunque no se haya pactado, seguirá esta prestación en la forma acostumbrada, pero no excederá del 2 por 100 del precio de la enajenación cuando no se haya contratado expresamente otra mayor (2).

Art. 1645 La obligación de pagar el laudemio corresponde al adquirente, salvo pacto en contrario.

Art. 1646 Cuando el enfiteuta hubiere obtenido del dueño directo licencia para la enajenación, ó le hubiere dado el aviso previo que previene el art. 1637, no podrá el dueño directo reclamar, en su caso, el pago del laudemio sino dentro del año siguiente al día en que se inscriba la escritura en el Registro de la propiedad. Fuera de dichos casos, esta acción estará sujeta á la prescripción ordinaria (4).

Art. 1647. Cada veintinueve años podrá el dueño directo exigir el reconocimiento de su derecho por el que se encuentre en posesión de la finca enfiteútica.

Los gastos del reconocimiento serán de cuenta del enfiteuta sin que pueda exigírsele ninguna otra prestación por este concepto (5).

Art. 1648 Caerá en comiso la finca, y el dueño directo podrá reclamar su devolución:

(2) La L. 29, tít. 8, Part. 5ª, y las 22 y 24, tít. 15, lib. 10 Nov. Recop: fijan el laudemio en la cincuentena parte del precio ó valor de la enajenación.—V. por referencia, la L. 12, tít. 15 Nov. Recop.

El art. 7 de la L. de 3 de Mayo de 1823 dispone lo mismo que el presente artículo.

(3) Su precedente en la L. 3, tít. 66, lib. 4 Cód., y L. 29, tít. 8, Part. 5ª y 12, tít. 15, lib. 10 Nov. Recop.

Concuerda el presente art. con el § 2º del 1693 Port.

(4) V. el art. 28 de la L. Hipotecaria.

(5) En Cataluña llámase *cabrevación* al reconocimiento que el enfiteuta hace de que la finca, cuyo dominio útil disfruta, está sujeta al dominio directo. El dueño directo puede exigir la cabrevación ofreciendo pagar los gastos que ocasione, la cual suele hacerse en escritura pública. *Tos. Trat. de la cabrevación*, cap. 4, núm. 1. Ripoll, *Var. resol.*, cap. 7, núm. 135.

V. el art. 1963 del presente Código.—El anotado concuerda con los 24 del Proy. de Foros español de 1886, y con el 1563 Ital.

1º Por falta de pago de la pensión durante tres años consecutivos.

2º Si el enfiteuta no cumple la condición estipulada en el contrato ó deteriora gravemente la finca (1).

Art. 1649. En el caso primero del artículo anterior, para que el dueño directo pueda pedir el comiso, deberá requerir de pago al enfiteuta judicialmente ó por medio de Notario, y, si no paga dentro de los treinta días siguientes al requerimiento, quedará expedito el derecho de aquél (2).

Art. 1650. Podrá el enfiteuta librarse del comiso en todo caso, redimiendo el censo y pagando las pensiones vencidas dentro de los treinta días siguientes al requerimiento de pago ó al emplazamiento de la demanda.

Del mismo derecho podrán hacer uso los acredores del enfiteuta hasta los treinta días siguientes al en que el dueño directo haya recobrado el pleno dominio (3).

Art. 1651. La redención del censo enfiteúutico consistirá en la entrega en metálico y de una vez al dueño directo del capital que se hubiere fijado como valor de la finca al tiempo de constituirse el censo, sin que pueda exigirse ninguna otra prestación, á menos que haya sido estipulada (4).

Art. 1652. En el caso de comiso, ó en el de rescisión por cualquiera causa del contrato de enfiteusis, el dueño directo deberá abonar las mejoras que hayan aumentado el valor de la finca, siempre que éste aumento subsista al tiempo de devolverla.

(1) Su antecedente en la L. 28, tít. 8, Part. 5ª, y á su vez en la L. 2, tít. 66, lib. 4 del Cód. Justiniano.

V. el 118 de la L. Hipot.—El anotado concuerda con los 1565 Ital.; 1672 Port.; 3263, 3265 y 3278 Méx.

(2) La L. 28, tít. 8, Part. 5ª disponía para este caso *que dende en adelante los Señores della sin mandado del Juez la pueden tomar*; pero la práctica admitió lo dispuesto en este artículo.—V. el 3264 Méx.

(3) La L. 28, tít. 8, Part. 5ª establecía tan sólo 10 días. V. los 1609 á 1612 del presente Código.—El 2º § del anotado conviene con el § último del 1565 Ital.

(4) La L. 24, núm. 8, tít. 15, lib. 10 Nov. Recop., era más favorable á los señores directos en la regulación del capital del censo enfiteúutico y del valor del laudemio.

El art. 9 de la L. de 3 de Mayo de 1823, admitió que la redención podría hacerse por terceras partes.

Por referencia, V. el 149 de la L. Hipotecaria.—El anotado es análogo al primer § 1564 Ital.

Si esta tuviere deterioros por culpa ó negligencia del enfiteuta, serán compensables con las mejoras, y en lo que no basten quedará el enfiteuta obligado personalmente á su pago, y lo mismo al de las pensiones vencidas y no prescritas. (1)

Art. 1663 A falta de herederos testamentarios ó legítimos del último enfiteuta, y de no haber dispuesto éste en otra forma, volverá la finca al dueño directo en el estado en que se halle (2).

Art. 1654. Queda suprimido para lo sucesivo el contrato de *subenfiteusis* (3).

SECCION SEGUNDA.

De los foros y otros contratos análogos al de enfiteusis.

Art. 1655. Los foros y cualesquiera otros gravámenes de naturaleza análoga que se establezcan desde la promulgación de este Código, cuando sean por tiempo indefinido, se regirán por las disposiciones establecidas para el censo enfiteutico en la sección que precede.

Si fueren temporales ó por tiempo limitado, se estimarán como arrendamientos, y se regirán por las disposiciones relativas á este contrato (4).

(1) L. 7, tit. 23, lib. 2 Cód.---(V. Morato, *Der civ. español*, § 1900.

Por referencia, el 1104 del presente Código.—El anotado concuerda con los primeros § 1566 Ital.; 3289 Méx.

(2) Por referencia, los 658, 660, 668 y 613 del presente Cód.—El anotado corresponde á los 1663 Port., y 3256 Méx.

(3) Según la *Sentencia arbitral*, proferida por el rey D. Jaime II; las fincas sitas en Barcelona ó sus arrabales, huertas y viñedos, pueden *subestablar*, esto es, pueden ser concedidas por los enfiteutas á otros, y así sucesivamente, por manera que, además del dueño directo, haya tres *intermedios*, llamados *dueños medianos*.

El art. concuerda con los 1572 en su últ. § Ital., y el 1701 Port.

(4) El *foro*, llamado así por ser su ley la *foral*, puede considerarse, igualmente que la enfiteusis, ya como derecho real, ó bien como convenio por el cual se constituye este derecho. La palabra *foro* se aplica también al terre

Art. 1656. El contrato en cuya virtud el dueño del suelo cede su uso para plantar viñas por el tiempo que vivieren las primeras cepas, pagándole el cesionario una renta ó pensión

no en que se impone dicho *jus in re*, y á la pensión á que aquél está afecto. El propietario concedente llámase *aforante*, y al concesionario *aforero*; y se denomina *carta foral* la escritura ó instrumento en que se hace constar el contrato.

Si se considera el foro como contrato, es la concesión que el propietario del terreno hace á otro del dominio útil durante una ó mas generaciones, mediante el pago en frutos ó en dinero de una pensión anual; y como *jus in re*, es, por lo que respecta al aforante, este derecho de cobrar la pensión del poseedor de una finca y de recobrar el dominio de la misma transcurrido cierto tiempo.

De igual modo que la enfiteusis, el foro da lugar á la división del dominio, pero se diferencia de aquella en que el foro se constituía por cierto tiempo, aunque indeterminado por las *vidas ó voces de tres Reyes y 29 años más, ó simplemente por tres voces ó generaciones*, y espirado ese término, revertía el dominio útil al señor directo. Se distingue además de la enfiteusis en que las reglas de ésta se hallan taxativamente establecidas en la ley, en tanto que el foro se regula principalmente por la costumbre. La enfiteusis puede dar lugar al comiso de la finca y lleva consigo la prestación del *laudemio*. En el foro no hay lugar al comiso; y el *laudemio*, si se debe, es por analogía á la enfiteusis, pero en los términos que se haya estipulado, opinando algún expositor que se debe tan solo cuando se ha convenido en la *carta foral*. Caracterizan además al foro los derechos de *prorrato*; deslinde, el de obligar á los foreros á nombrar un cabezalero y de no gravar la finca aforada sin consentimiento del dueño.

El *prorrato* es la operación judicial, que puede exigir cada 30 años el señor directo, de dividir la renta foral entre los foreros, previo el deslinde, medición y trasación de las fincas. Se tramita el expediente á tenor de los procedimientos señalados para los deslindes en los arts. 1323 sigs. L. Enj. Civ. (R. D. 18 Ag. 1857 y Sents. 23 Feb., 19 Ab. 1859, y 13 Dic. 1870).

El *cabezalero* es el forero que recauda de los demás su respectiva renta para satisfacerla totalmente de una vez al señor directo. El encargo de cabezalero se confía, según los casos, al más anciano, al mayor partícipe, al poseedor de determinada tierra, al designado por turno, ó bien al elegido por los foreros.

La *renta foral* se debe en todo caso, aun el de no producir frutos por caso fortuito, en razón, según los expositores, á que el canon representa el reconocimiento del dominio y el rédito del capital. El forero no puede desamparar la finca; mas para el caso de que, contraviniendo á esta disposición, no pudiera hacerse efectiva la responsabilidad de cultivarla, es costumbre que los demás foreros se hagan cargo de los fundos desamparados, repartiéndoselos entre sí proporcionalmente.

El forero no puede, bajo pena de nulidad, enajenar la finca á quien no pueda satisfacer el canon, ó que por circunstancias personales haya de oponer dificultades al pago; y le está prohibido, además, imponer gravámenes á la tierra aforada sin consentimiento del señor directo.