

anual en frutos ó en dinero, se regirá por las reglas siguientes:

1.<sup>a</sup> Se tendrá por extinguido á los cincuenta años de la concesión, cuando en ésta no se hubiere fijado expresamente otro plazo.

2.<sup>a</sup> También quedará extinguido por muerte de las primeras cepas, ó por quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas.

3.<sup>a</sup> El cesionario ó colono puede hacer renuevos y mugrones durante el tiempo del contrato.

4.<sup>a</sup> No pierde su carácter este contrato por la facultad de hacer otras plantaciones en el terreno concedido, siempre que sea su principal objeto la plantación de viñas.

5.<sup>a</sup> El cesionario puede transmitir libremente su derecho á título oneroso ó gratuito, pero sin que pueda dividirse el uso de la finca á no consentirlo expresamente su dueño.

Del foro se deriva al *subforo*, mediante la transferencia que el forero hace de la finca aforada á un tercero, imponiéndole mayor pensión que la que paga el primer aforante.

La institución de los foros ha dado lugar á diferencias entre los aforantes y los foreros sobre la restitución de las tierras, oponiendo éstos la posesión de largo tiempo, y á veces el valor de las mejoras para impedir ó dificultar la reversión. Se formó la costumbre de renovar los foros, y ésta se ha invocado con el tiempo para obligar á los aforantes á renovar el censo, otorgando nueva carta foral.

La jurisprudencia resolvió en algún caso en sentido favorable la pretensión de los foreros, la cual fué confirmada de hecho por la R. Provisión de 11 de Mayo de 1773, por la cual se ordenó la suspensión indefinida de los pleitos promovidos en las Audiencias sobre consolidación del dominio por haber determinado el tiempo.

Además de esta cuestión, existe la de la redención. Las Prag. de 1803 y 1804, ó sea la L. 24, tit 15, lib. 10 Nov. Recop., que declaró la redimibilidad de todos los censos, exceptuó los foros. Las Ls. de 20 de Ag. y 3 de Sep. 1873, inspiradas seguramente por la pasión política, declararon redimibles todos los foros; pero estas leyes se declararon en suspenso por D. de 20 de Feb. de 1874. Mas, por R. D. de 8 Nov. 1875 se sujetó á los foros que en lo sucesivo se estableciesen á las disposiciones vigentes al tiempo de su constitución, y en 3 de Julio de 1886 se presentó un interesante proyecto á las Cortes que está pendiente de aprobación.

El Código deja pendiente de resolución estas materias, atemperándose á la base 26 de 11 de Mayo de 1888, que declara que una ley especial desarrollará el principio de la reunión de los dominios en los foros, subforos, derechos de superficie y cualesquiera otros gravámenes semejantes constituidos sobre la propiedad inmueble. V. los arts 2071 á 2108 de la L. de Enj. civ., relativamente á los apeos y prorrateos de foros.

(Rogelio Jové y Bravo, *Los foros en Asturias y Galicia*.)

6.<sup>a</sup> En las enajenaciones á título oneroso, el cedente y el cesionario tendrán recíprocamente los derechos de tanteo y de retracto, conforme á lo prevenido para la enfiteusis, y con la obligación de darse el aviso previo que se ordena en el artículo 1637.

7.<sup>a</sup> El colono ó cesionario puede dimitir ó devolver la finca al cedente cuando le convenga, abonando los deterioros causados por su culpa.

8.<sup>a</sup> El cesionario no tendrá derecho á las mejoras que existan en la finca al tiempo de la extinción del contrato, siempre que sean necesarias ó hechas en cumplimiento de lo pactado.

En cuanto á las útiles y voluntarias, tampoco tendrá derecho á su abono á no haberlas ejecutado con consentimiento por escrito del dueño del terreno, obligándose á abonarlas. En este caso se abonarán dichas mejoras por el valor que tengan al devolver la finca.

9.<sup>a</sup> El cedente podrá hacer uso de la acción de desahucio por cumplimiento del término del contrato.

10. Cuando después de terminado el plazo de los cincuenta años ó el fijado expresamente por los interesados, continuare el cesionario en el uso y aprovechamiento de la finca por consentimiento tácito del cedente, no podrá aquél ser desahuciado sin el aviso previo que éste deberá darle con un año de antelación para la conclusión del contrato (1).

(1) Este contrato es muy frecuente en Cataluña, llámase *establecimiento á primeras cepas*, y comunmente á *rabassa morta*. (V. la nota precedente al art. 1628.)

Es opinión general de los expositores catalanes que esta institución es una especie de enfiteusis, y así parece deducirse de varias Sent. del Trib. Sup. 5 Dic. 1863, 9 Mayo 1865 y 10 Nov. 1868. Brocá y Amell entienden que no es distinto del derecho de superficie, según la legislación romana, y Santamaría opina que participa de la sociedad y de la aparcería. Solsona, Tos, Vives y los demás antiguos tratadistas la consideran como enfiteusis, á cuya opinión parece estar inclinado Durán y Bas.

Las reglas del presente art. están tomadas de la Memoria que acerca de las Instit. del Der. civ. en Cataluña escribió con arreglo al art. 4.<sup>o</sup> del R. D. de 2 Feb. 1880 dicho ilustre juriscónsulto, Sr Durán. (V. los arts. 181 y sigs. de dicha Memoria, y las págs. 126 á 131 de la misma;—y además Solsona, *Lucer. laud.*; Tos, *Trat. de la Cabrevação*, cap. 10, núm. 7; Vives, sobre el tit. 30, lib. 4, vol. 1 de las Const. de Cataluña; Brocá y Amell, *Inst. del Der. civ. catalán*, § 337 al 344; Santamaría, *La rabassa morta y el desahucio*.)

El Proy. 1851 reconoció la utilidad de esta institución.

## CAPITULO III.

## Del censo consignativo.

Art. 1657. Cuando se pacte el pago en frutos de la pensión del censo consignativo, deberá fijarse la especie, cantidad y calidad de los mismos, sin que puedan consistir en una parte ali cuota de los que produzca la finca acensuada (2).

(2) Esta institución aparece tratada por vez primera en la L. 68 de Toro, y en opinión de algunos expositores, su uso debió comenzar en el siglo xiv á imitación de los juros reales, pudiendo asegurarse que en el siglo xv constituyó una de las más comunes aplicaciones del capital.

El censo consignativo es, según queda indicado (nota al art. 1604), un derecho esencialmente real, que se constituye por la entrega de un capital al poseedor de una finca para percibir perpetuamente un canon sobre la misma, mediante renuncia á reclamar la devolución del capital. Llámase consignativo, por que se consigna ó impone sobre los bienes del censatario. La imposición consistente en dinero efectivo es, en cierto modo, precio del derecho á la pensión; y en este sentido puede sostenerse que el censo consignativo se constituye por una venta.

El art. 1606, al disponer que la pensión se paga por el *capital que se recibe* en dinero, resuelve las dudas de nuestros intérpretes acerca de si el capital había de consistir *precisamente* en dinero, fundados unos en la L. 6, tit. 15, lib. 10 Nov. Recop., y otros en que el *motu proprio, de creandis censibus* del Papa Pío V no se halla admitido en España, según declara la L. de dicho tit. y lib. del citado cuerpo legal.

En opinión de G. Goyena, no es necesario que el capital del censo consig-

Art. 1658. La redención del censo consignativo consistirá en

nativo consista en dinero que aparezca realmente ó que se cuente; puede también admitirse un crédito cierto y líquido contra el vendedor del censo, como representante del capital.

El censo consignativo, aunque ofrece alguna analogía con el censal de Cataluña, no tiene identidad con él como erroneamente han supuesto algunos expositores (señores Gutierrez Fernández y Gómez de la Serna entre otros), pues se diferencia esencialmente en que el derecho consignativo es en derecho real, y el censal, de igual modo (pero con variantes de importancia) que la *constitución de renta* establecida en el Cód. francés (art. 1909 y sigs.), es un derecho puramente personal.

El *censal* es el derecho de percibir una pensión anual, relativamente á cierto precio, hasta el día en que el obligado á pagarla redime el precio, ó sea el capital. Los censales se constituyen realmente como el censo consignativo, mediante la entrega de un capital, y obligándose el que la recibe á pagar una pensión proporcionalmente al mismo; pero á diferencia del censo consignativo, no se impone esta responsabilidad en un inmueble del que se obliga. La escritura en la cual se estipula el censal llámase de *venta y creación de censal*, porque, según observa un expositor contemporáneo, el derecho de percibir la pensión no existía antes del contrato, sino que se crea para venderlo en el mismo acto.

De lo dicho resulta que: el censal no pertenece á ninguna clase de los censos, pues no afecta á ningún inmueble; ni es siquiera derecho real, porque no se tiene sobre ninguna cosa, y si tan sólo con respecto á determinada persona; por manera que, sin tener bienes, puede uno crear el censal. El censo consignativo, por el contrario, afecta los bienes del censatario, de donde resulta que la responsabilidad no se circunscribe a este, antes bien alcanza á cualquier poseedor del inmueble. El censal, aun en el caso de que se afiance con hipoteca, difiere (en cuanto á ésta) del censo consignativo, como el censo de la hipoteca. Así, el censo consignativo es una carga intrínseca de la finca; el censal con hipoteca es, por el contrario, carga extrínseca, á la manera que un préstamo con hipoteca. Si desaparece la finca en que está impuesto un censo consignativo, se extingue el censo; en el censal con hipoteca, aunque perezca la finca hipotecada, subsiste el censal, porque está cifrado en una obligación personal independiente de la hipoteca, de la cual es una mera garantía.

Algún tratadista ha equiparado el censo consignativo al préstamo con hipoteca, así como otros han considerado á éste idéntico al censal, sin tener en cuenta que el censal y el préstamo constituyen obligaciones puramente personales, cuya naturaleza es la misma, aunque se afiancen con hipoteca; y que, aparte de esto, median entre aquellos y el censo diferencias fundamentales; así, por ejemplo, el que paga la pensión en el censal y en el censo consignativo no tiene, como en el préstamo, tiempo fijado para la devolución del capital, pues en el censal el pagador lo redime ó devuelve cuando le place, y en el censo consignativo no precede jamás la devolución, en cuanto es irredimible.

En los Cód. extranjeros no hallamos el censo consignativo, si se exceptúa los Cód. Mexicano (art. 3207), y el Portugués (1644); siendo de observar que, la carta de renta del de Vaue (cap. 7, lib. 3) y la renta perpetua y vitalicia del Italiano (1778) corresponden á nuestra *rente vitalicia*

la devolución al censalista, de una vez y en metálico, del capital que hubiere entregado para constituir el censo (1).

Art. 1659: Cuando se proceda por acción real contra la finca acensuada para el pago de pensiones, si lo que reste del valor de la misma no fuere suficiente para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más del mismo, podrá el censalista obligar al censatario á que, á su elección, redima el censo ó complete la garantía ó abandone el resto de la finca á favor de aquél (2).

Art. 1660. También podrá el censalista hacer uso del derecho establecido en el artículo anterior en los demás casos en que el valor de la finca sea insuficiente para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más, si concurre alguna de las circunstancias siguientes:

1.<sup>o</sup> Que haya disminuido el valor de la finca por culpa ó negligencia del censatario.

En tal caso, éste será además responsable de los daños y perjuicios.

2.<sup>o</sup> Que haya dejado de pagar la pensión por dos años consecutivos.

3.<sup>o</sup> Que el censatario haya sido declarado en quiebra, con curso ó insolvencia (3).

(1) V. el 149 de la L. Hipotecaria.—El anotado conviene en parte con el 1555 Proy. 1851.—1651 Port.

Según el Sr. Goyena, será, pues, nulo el pacto de que no ha de poder redimirse, ó de que haya de volverse más, como lo sería siempre contra todo deudor.

(2) Por referencia, los 150 á 152 de la L. Hipotecaria.

(3) La L. 3, tit. 66, lib. 4 Cód., y la 29, tit. 8, Part. 5.<sup>o</sup>, ordenan el comiso de la finca, relativamente á los censos enfitéuticos, en el de los dos últimos números del art.; pero la L. 1, tit. 15, lib. 10 Nov. Recop. lo extendió á todos los censos sin distinción, siempre que se hubiere pactado para el caso de pagar el censuario los plazos señalados.

V. los 1104 y 1106 á 1108 y 1618 de este Cód.;—los 874 á 878 y 886 del Cód. de Com.;—150 á 152 de la L. Hipotecaria.

Los dos últimos núms. del art. concuerdan con el 1551 Proy. 1851.—1912 1913 Franc. 1785 y 1786 Ital.; 1619 Port. 1995 Ante proy. belga; 3218 Méx.

## CAPITULO IV.

### Del censo reservativo.

Art. 1661. No puede constituirse válidamente el censo reservativo sin que preceda la valoración de la finca por estimación conforme de las partes ó por justiprecio de peritos (1).

Art. 1662 La redención de este censo se verificará entregando el censatario al censalista, de una vez y en metálico, el capital que se hubiere fijado, conforme al artículo anterior [2].

Art. 1663. La disposición del art. 1657 es aplicable al censo reservativo.

Art. 1664. En los casos previstos en los arts. 1659 y 1660, el deudor del censo reservativo sólo podrá ser obligado á redimir el censo, ó á que abandone la finca á favor del censalista.

(1) Sobre la noción del censo reserv., véase la nota al art. 1604 y el art. 1607.

Las Ls. 22 y 24, tit. 15, lib. 10 Nov. Recop. señalan los medios de graduar y fijar el capital para redimir los censos y otras cargas perpetuas, cuando así no consta de la escritura de imposición.

El art. anotado corresponde al 1558 Proy. 1851, 530 Franc.; 1706 Port.; 1997 Ante proy. belga; 15 y 16, lib. 3 Hol.; 2759 Luis.

(2) V. la ley recopilada citada anteriormente. Por relación, el art. 530 Franc.; 2759 Luis.