

TITULO VIGESIMOPRIMERO.

DE LOS CENSOS.

(Del art. 3206 al 3290.)

SUMARIO.

- 1.—Qué es censo. Cuál es consignativo y cuál enfiteútico. Cómo se constituye. Qué privilegios disfruta.
- 2.—Qué reglas sigue el constituido por la vida de una persona. Dada una cosa en pleno dominio reservándose una pensión es venta á plazo. Toda imposición de dinero es censo consignativo. No puede constituirse censo irredimible, y el existente puede redimirse. No puede hacerse redención parcial, salvo convenio.
- 3.—Cuál debe ser la pensión. Cómo debe pagarse. Cómo se entabla la acción para su cobro. Derecho del censalista. Cuándo es exigible el capital. En qué tiempo prescribe y en cuál las pensiones. Disposiciones aplicables á los censos.
- 4.—La pensión del censo consignativo se ha de pagar en dinero. Término de la redención del censo. Efectos de la prorogación.
- 5.—Derechos del censalista si la finca perece total ó parcialmente. Obligaciones y derechos del censatario.
- 6.—Restaurada ó fertilizada la finca, cuándo revive el censo. Qué pensiones deben pagarse. También revive por la enagenación del resto de la cosa.
- 7.—Reglas de la constitución de la enfiteusis. Cómo ha de regularse la pensión. Es nulo el pacto que establece el landemio.
- 8.—En qué tiempo y lugar se ha de pagar la pensión.
- 9.—Qué derechos tiene el dueño para el cobro de la pensión, dividida sin su consentimiento la enfiteusis. Cuáles si se hizo por convenio. Cómo debe hacerse la división.
- 10.—No habiendo herederos del enfiteuta la enfiteusis se devuelve al dueño. Qué debe hacerse si hubiere convenio que impida la división entre herederos.
- 11.—Qué bienes pueden ser dados y recibidos en enfiteusis.
- 12.—Por falta de pago de las pensiones en tres años consecutivos y por deterioro del predio tiene acción el dueño para recobrarlo por comiso. En qué tiempo prescribe esta acción.
- 13.—Derechos del enfiteuta. Debe pagar las contribuciones. Cuáles debe abonarle el dueño.
- 14.—Cómo pueden enagenar enfiteuta ó dueño sus respectivos derechos. Tienen el del tanto. Derechos del dueño si enagena sin su consentimiento el enfiteuta. Tiempo en que prescribe la acción. Derechos del enfiteuta en su caso.
- 15.—Los del mismo en el de la destrucción total ó parcial del predio. Cuál tiene en el de esterilidad ó destrucción de los frutos.
- 16.—Derecho del enfiteuta por las mejoras. Prescripción de la enfiteusis. Cuándo puede cobrar el dueño las pensiones atrasadas de más de cinco años.

CAPITULO PRIMERO.

Disposiciones generales.

1.—Censo es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pensión anual por la entrega que hace á otra de

una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble. Se llama consignativo el censo cuando el que recibe el dinero, consigna al pago de la pensión la finca, cuyo dominio pleno conserva; y enfiteútico, cuando la persona que recibe la finca, adquiere solo el dominio útil de ella, conservando el directo la que percibe la pensión. En el primer censo, el que percibe la pensión se llama censalista, y el que la paga censatario; y en el segundo, el que recibe la pensión se llama dueño, y el que la paga enfiteuta. Todo censo debe constituirse en escritura pública, pena de nulidad. Los censos garantidos con hipoteca, disfrutarán de todos los privilegios de ésta: los que carecen de esa garantía, aunque dan acción real, no tienen más privilegio que el de cualquier crédito que conste por escritura pública.—Arts. 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3222 y 3225.

2.—Si el censo se constituye por la vida de una ó más personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia; y si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble, reservándose solo una pensión, el contrato se considerará como venta á plazo, que no podrá pasar de diez años, y se regirá por las disposiciones del título de compraventa. El contrato que hasta hoy se ha llamado depósito irregular, y toda imposición de dinero sobre inmuebles, tendrán en lo venidero el nombre de censo consignativo y se regirán por las disposiciones relativas de este título. Todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles, no obstante cualquier pacto en contrario que será nulo; y los existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse por convenio de las partes. Los censos no pueden redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso.—Arts. 3211, 3212, 3213, 3214, 3215 y 3216.

3.—El rédito ó interés de los censos se determinará por las partes segun su arbitrio, al otorgarse el contrato: á falta de convenio, el rédito será de un seis por ciento anual; y las pensiones se pagarán en los plazos convenidos, ó á falta de convenio por tercios vencidos. La acción para el cobro de las pensiones en toda clase de censos, se entablará en juicio verbal, conforme á las prescripciones del Código de procedimientos, y sin consideración á la cantidad que aquellos importen. El censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pensión ó rédito, puede obligar al deudor á que le dé un res-

guardo en que conste haberse hecho el pago. El capital del censo no es exigible ántes del plazo fijado en el contrato, si no es por quiebra ó insolvencia del deudor ó por falta de pago de una sola de las pensiones. El capital del censo prescribe á los veinte años; y los réditos en cinco, que se contarán desde que se dejó de pagar la primera pension. Lo dispuesto en los títulos VIII y IX se observará respecto de los censos en todo aquello que en éste no se determine especialmente.—Arts. 3217, 3219, 3223, 3220, 3218, 3221 y 3224.

CAPITULO SEGUNDO.

Disposiciones especiales del censo consignativo.

4.—El rédito ó pension del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida. El término de la redencion del censo queda á arbitrio de las partes; pero nunca puede exceder de diez años. Si excediere de ese tiempo subsistirá solo como obligacion personal; y si estuviere garantido con hipoteca y el término del contrato se prorogare una ó más veces, solamente en la primera próroga conservará la hipoteca la prelacion que le correspondia desde su origen, y en las demas tendrá únicamente la que le corresponda conforme á la fecha de su último registro. Tambien podrá pactarse que no se haga la redencion sin dar aviso anticipado; mas si acerca del aviso nada se hubiere convenido se observará lo dicho arriba.—Arts. 3226, 3221, 3228 y 3229.

5.—Si la finca consignada perece del todo ó se destruye en parte, se observará en cuanto al cobro del capital, á su nueva imposicion, y á la subrogacion de la hipoteca lo explicado en el número 8 del título VIII. Si el censatario tiene otros bienes, debe constituir en ellos la totalidad del censo ó la parte que no cubran los restos de la cosa acensuada; mas si carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital, ó la subrogacion de la cosa acensuada, y existe parte de ésta, podrá pedir, si no ha tenido culpa en la destruccion ó insuficiencia de la cosa, la reduccion de las pensiones en proporcion á lo que quede de la finca, á juicio de peritos, nombrados uno por cada parte; ó librarse del pago de pensiones, haciendo dimision de la cosa á favor del censualista. No tendrá estos de-

rechos el censatario por cuyo dolo ó culpa hubiere sobrevenido la destruccion ó esterilidad parcial de la cosa acensuada, si no es por expreso convenio con el censualista. En el caso de destruccion ó esterilidad completa de la cosa, y en que por insolvencia del censatario no pueda tener lugar el cobro del capital ó la subrogacion del censo, se extingue éste como gravámen real; aunque el censualista siempre conserva la accion personal contra su deudor, salvo convenio en contrario.—Arts. 3230, 3231, 3232, 3233 y 3234.

6.—Restaurada ó fertilizada de nuevo la finca, revivirá el censo, si la restauracion hubiere sido hecha por el censatario; mas las pensiones solo se cobrarán desde la restauracion, si en la pérdida ó esterilidad de la finca no hubo culpa ni mala fé de parte de aquel: si la hubo, se podrán cobrar tambien las vencidas. Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo, y solo queda subsistente la accion personal del censualista contra el censatario, en los términos explicados en el número anterior. Si se ha enagenado el resto de la cosa, revivirá el censo en una parte proporcional al precio de la enagenacion.—Arts. 3235, 3236, 3237 y 3238.

CAPITULO TERCERO.

Del censo enfiteutico.

7.—Al constituirse la enfiteusis, deberá nombrarse y describirse el predio, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos: el avalúo del predio se hará con deduccion del importe del dominio directo, capitalizando la pension que por razon de él debe recibirse, al tanto por ciento convenido, y á falta de convenio, al seis por ciento anual: la valuacion y deslinde serán hechos por peritos nombrados á voluntad de los contratantes; y el dictámen de aquellos se insertará en la escritura del contrato. La calidad y cantidad de la pension de la enfiteusis será regulada á voluntad de las partes, debiendo ser pagada siempre en dinero si aquella fuere de predio urbano, ó sitio para edificar. No puede imponerse al enfiteuta el gravámen llamado laudemio; y todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravámen ó de

cualquiera otro fuera de la pension, es nulo de pleno derecho.—Arts. 3242, 3243, 3244, 3239, 3241 y 3240.

8.—La pension se pagará en el tiempo y lugar convenidos: si no hubiere lugar convenido se pagará en la casa del dueño, si vive en el distrito de la ubicacion del predio; y si no reside en ese distrito ó no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfiteuta. Si no se hubiere señalado tiempo, y la pension consistiere en frutos, se hará el pago al fin de la cosecha respectiva; y si consistiere en dinero, al fin del año, contado desde la fecha del contrato.—Arts. 3245, 3246, 3247 y 3248.

9.—Si la finca en que estuviere constituida la enfiteusis se dividiere en dos ó más no se distribuirá entre ellas la enfiteusis sino cuando voluntariamente lo acordaren el enfiteuta y el dueño: en caso contrario, éste podrá repetir por la totalidad de la pension, contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas juntas ó á la vez. Si el dueño consintiere en la division por lotes, cada uno de éstos constituirá una enfiteusis diversa, y el dueño solo podrá exigir la pension respectiva de cada uno de los enfiteutas, conforme á la distribucion hecha: ésta se hará por peritos nombrados por las partes, y no tendrá valor legal sino cuando el dictámen de aquellos se haga constar en escritura pública, incluyéndose en ella el consentimiento expreso del dueño; y podrá aumentarse la pension que corresponde á cada uno de los nuevos enfiteutas, con la cuota que fijarán los mismos peritos, para compensar la incomodidad que resulte de la division del cobro.—Arts. 3249, 3250, 3251 y 3252.

10.—La enfiteusis es hereditaria: á falta de herederos legítimos ó testamentarios del último enfiteuta, se devolverá el predio al dueño. Cuando fueren varios los herederos, la enfiteusis se dividirá entre ellos en la forma y modo explicados en el número anterior, si no hubiere en la constitucion de la enfiteusis convenio contrario á la division: habiéndolo, podrán los herederos elegir entre sí al que ha de continuar en el contrato; y no pudiéndose poner de acuerdo, se elegirá por suerte. Si ninguno de los herederos acepta, se venderá la enfiteusis y se repartirá el precio.—Arts. 3253, 3256, 3254 y 3255.

11.—Los predios de menores y demás incapacitados no pueden ser dados en enfiteusis sino con autorizacion judicial, solicitada por el tutor de acuerdo con el curador, y con audiencia

del Ministerio público: los casados no pueden dar en enfiteusis sus bienes sino en los casos y con las condiciones que para enagenarlos ha establecido la ley; ni pueden constituirla á su favor el uno en los bienes del otro, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes. Tampoco puede el padre que tenga varios hijos dar á uno de ellos un predio en enfiteusis sin consentimiento expreso de los otros, si fueren mayores, ó sin autorizacion judicial si fueren menores. No pueden por último constituir enfiteusis á favor suyo sobre los bienes de cuya venta ó administracion se hallan encargados: los tutores y curadores: los mandatarios: los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado: los interventores nombrados por el testador ó por los herederos: los representantes, administradores é interventores en caso de ausencia; y los empleados públicos. No pueden recibir en enfiteusis las corporaciones ni cualesquiera otros establecimientos públicos. Salvas esas excepciones, pueden dar en enfiteusis todos los que pueden contratar ó enagenar sus bienes: pueden recibir todos los que pueden contratar; y pueden ser dados en enfiteusis todos los bienes enagenables, con tal que sean raíces.—Arts. 3258, 3260, 3261, 3259 y 3257.

12.—El dueño tiene derecho de que se le paguen íntegra y puntualmente las pensiones convenidas, y goza de privilegio sobre los bienes de la enfiteusis en los términos explicados en el capítulo II del título IX. Si el enfiteuta deja de pagar por tres años consecutivos la pension, perderá el predio por comiso, si el dueño quiere recobrarlo; y para incurrir en esta pena, no se requiere que el dueño haya demandado judicialmente al enfiteuta. Tambien podrá el dueño recobrar por comiso el predio si lo deteriora de tal modo el enfiteuta, que pierda una cuarta parte de su valor. La accion por comiso prescribe en un año contado en el primer caso, desde *el vencimiento (*) de la última pension*; y en el segundo, desde que se tuvo conocimiento del deterioro.—Arts. 3262, 3263, 3264, 3265 y 3286.

13.—El enfiteuta tiene derecho de usufructuar el predio y disponer de él como de cosa propia, salvas las restricciones de

(*) El art. 3286 del Código civil dice:.... "contado desde la última ejecucion".... Pero como no puede haber ejecucion sin juicio y el art. 2364 expresamente establece, que: "Para incurrir en comiso, no se requiere que el dueño haya demandado judicialmente al enfiteuta;" parece que la version adoptada es la única que concilia ambos artículos, sin presentar dificultad alguna ó contradiccion con la ley.

la ley: puede hipotecarlo é imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres, sin consentimiento del dueño; aunque si éste no ha consentido en esos gravámenes, pasará libre á su poder llegado el caso de la devolucion; y puede tambien el enfiteuta cambiar ó donar libremente el predio. En este último caso deberá el cesionario hacerlo saber al dueño dentro de sesenta dias contados desde aquel en que se hizo la cesion, y no haciéndolo así, será responsable solidariamente con el enfiteuta del pago de las pensiones. Si éste fuere perturbado en su derecho por tercero que dispute el dominio, directo y la validez del censo, deberá denunciar el pleito al dueño; y si no lo hiciere, no tendrá accion contra éste por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de eviccion: el dueño, en todo caso, puede salir por sí solo al pleito. Está obligado el enfiteuta á pagar todas las contribuciones prediales ó personales impuestas en razon del predio; pero el dueño deberá abonarle aquellas que fueren impuestas sobre la pension misma.—Arts. 3266, 3271, 3272, 3273, 3267, 3268, 3269 y 3270.

14.—El dueño y el enfiteuta, siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutan sobre la cosa, tendrán el del tanto: el que de ellos intente la enagenacion deberá dar aviso al otro del precio definitivo que se le ofrezca; y si dentro de treinta dias contados desde que reciba formal aviso el requerido, no hiciere uso del tanto y paga real y efectiva, podrá el requirente enagenar libremente su derecho. Si el requerido hace uso del tanto y paga real y efectiva, se extingue el censo. Este derecho subsiste aun en el caso de venta judicial, y si pregonado el predio, no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicacion en los términos establecidos en el Código de procedimientos. Si el enfiteuta enagena sin dar al dueño el aviso de que se ha hablado, la enagenacion es nula y el dueño puede recobrar el predio por comiso. Esta accion prescribe dentro de un año contado desde el dia de la venta. Si el dueño enagenó sus derechos sin conocimiento del enfiteuta, éste no tendrá derecho para revindicar el predio, pero sí para exigir la indemnizacion de los daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la pretericion: el enfiteuta entablará su demanda contra el dueño, si éste solo fué el culpable; y contra el dueño y el adquirente si ambos obraron de acuerdo en la pretericion. Siendo varios los predios en que estuviere constituida la enfiteusis, no podrá ninguno de

los contratantes optar unos y rechazar otros en caso de tanteo, sino que deberá verificarlo respecto de todos.—Arts. 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 2286, 3279, 3280 y 3281.

15.—Si el predio se destruye ó inutiliza totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito, termina el contrato; mas si se inutilizare ó destruyere solamente en parte, podrá el enfiteuta requerir al dueño para que éste le reduzca la pension; y si se opusiere, podrá libertarse haciendo dimision de la enfiteusis. En caso de esterilidad extraordinaria ó destruccion fortuita de los frutos, de modo que de éstos no quede lo bastante para pagar la pension, deducido el costo de la semilla, y gastos de cultivo; no estará el enfiteuta obligado á pagar lo que falte, con tal que ántes de levantar la cosecha dé aviso al dueño. Esto no tendrá lugar si en el contrato se ha acordado otra cosa.—Arts. 3284, 3285, 3287 y 3288.

16.—En todos los casos en que el contrato de enfiteusis fuere rescindido por comiso ú otra causa, deberá abonar al dueño las mejoras que hayan aumentado el valor del predio; pero solo cuando el aumento subsista al tiempo de la rescision; aunque esto no dá derecho al enfiteuta para retener la finca. En la enfiteusis puede tener lugar la prescripcion en la forma que se ha explicado en el lugar correspondiente del Libro II: respecto de las pensiones atrasadas de más de cinco años, el dueño no podrá exigir las sino por accion personal, en casos de que el crédito conste en escritura firmada por el enfiteuta con dos testigos más ó reconocido ante un notario.—Arts. 3289, 3290, 3283 y 3282.

TITULO VIGESIMOSEGUNDO.

DE LAS TRANSACCIONES.

(Del art. 3291 al 3323.)

SUMARIO.

- 1.—Qué es transaccion. Por qué reglas se rige. A qué negocios y derechos se contrae. Cuándo se ha de otorgar por escrito.
- 2.—Quiénes pueden transigir. Quiénes pueden hacerlo á nombre de otro. Requisitos para ciertas transacciones.
- 3.—Transaccion sobre delito y estado civil. A qué se extiende y qué efectos produce. Cuatro casos en que es nula la transaccion.
- 4.—Qué fuerza tiene la transaccion. Ca-

sos en que puede rescindirse la hecha sobre título ó documento falso, ó negocio decidido por sentencia.

- 5.—Responsabilidad por falta de cumplimiento. De la pena convenida en el contrato. Cuándo puede cobrarse en casos de rescision ó nulidad.
- 6.—Cuándo hay lugar á la eviccion. Accion por el vicio ó gravámen de la cosa. Requisitos para litigar contra la transaccion.

1.—Transaccion es un contrato por el que las partes, dando, prometiendo ó reteniendo algo, terminan una controversia presente ó previenen una futura. La transaccion se rige por las reglas generales de los contratos en lo que no esté expresamente prevenido en éste título. La transaccion celebrada sobre un negocio, nunca podrá hacerse extensiva á otro semejante que tengan despues las mismas partes: tampoco puede hacerse extensiva la transaccion á otros derechos que á los expresamente mencionados en ella; ni la renuncia general de derechos en virtud de transaccion puede extenderse á otros que á los que tienen relacion con la disputa sobre que ha recaído aquella. La transaccion que previene controversias futuras debe constar por escrito, si el interes pasa de trescientos pesos. En ninguna transaccion queda obligado el fiador si no consiente en ella por escrito.—Arts. 3291, 3292, 3305, 3306, 3307, 3293 y 3308.

2.—Solo pueden transigir los que tienen la libre facultad de enagenar sus bienes y derechos, y nadie puede transigir en nombre de otro, si no tiene su poder especial. La transaccion hecha por uno de los interesados, no perjudica ni aprovecha á los demas, si no la aceptan. Los padres y demas ascendientes no pueden transigir en nombre de sus descendientes que tienen bajo su patria potestad, respecto de aquellos bienes en que tienen la administracion y el usufructo, ó solo aquella, si no es por causa de absoluta necesidad, ó evidente utilidad del descendiente y previa la autorizacion competente; ni el tutor puede transigir sobre negocios relativos al menor cuya guarda le está confiada, sin licencia judicial. No pueden la mujer ni el marido transigir sobre los bienes y derechos dotales, sino en los casos, y con las formalidades y requisitos con que pueden enagenarlos ú obligarlos; y los establecimientos públicos no pueden transigir sino con aprobacion del Gobierno ó de la autoridad que designe la ley.—Arts. 3294, 3295, 3304, 3296, 3297 y 3298.

3.—Se puede transigir sobre la accion civil proveniente de un delito; pero no por eso se extingue la accion pública para la imposicion de la pena legal, ni se dá por probado el delito. No puede transigirse sobre el estado civil de las personas ni sobre la validez del matrimonio; pero es válida la transaccion sobre los derechos pecuniarios que de la declaracion del estado civil pudieran deducirse á favor de una persona: la tran-

saccion *por sí sola*, en tal caso, no importa la adquisicion de estado. Son nulas las transacciones que versan sobre delito, culpa ó dolo futuros: sobre la accion civil que nazca de delito ó culpa futuros: sobre sucesion futura, ó sobre herencia ántes de haber visto el testamento, si lo hay; y sobre el derecho de recibir alimentos, proveniente de parentesco ó matrimonio. Podrá haber transaccion sobre las cantidades que sean ya debidas por alimentos, sujetándose á la aprobacion judicial.—Arts. 3299, 3300, 3301, 3302 y 3303.

4.—La transaccion tiene respecto de las partes la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada, y no puede impugnarse por causa de lesion; aunque puede rescindirse cuando se hizo en razon de un título nulo; á no ser que las partes hayan tratado expresamente de esa nulidad. Cuando éstas están instruidas de la nulidad del título, ó la disputa es sobre esa misma nulidad, pueden transigir válidamente, siempre que los derechos á que se refiere el título sean renunciabiles. El descubrimiento de nuevos títulos ó documentos no es causa para anular ó rescindir la transaccion, si no ha habido mala fé en la otra parte, por haber ésta conocido los títulos y haberlos ocultado; pero será nula la transaccion celebrada con presencia de documentos que despues han resultado falsos por sentencia judicial. Es nula tambien la transaccion sobre cualquier negocio que esté decidido judicialmente por sentencia irrevocable, ignorada por los interesados; mas si no es irrevocable, es válida la transaccion. El error de cálculo en una transaccion solo dá derecho á que se rectifique la operacion respectiva.—Arts. 3309, 3310, 3311, 3312, 3315, 3313, 3316, 3317 y 3314.

5.—Cuando una de las partes deja de cumplir la transaccion, podrá la otra exigir judicialmente el cumplimiento de ella ó la rescision, y en uno ú otro caso el pago de daños y perjuicios; á no ser que la falta de cumplimiento de un contratante, haya provenido de hecho del otro, fuerza mayor ó caso fortuito á los que aquel no haya contribuido en manera alguna; en cuyo caso no habrá lugar á dicha indemnizacion. Si en la transaccion se ha pactado una pena para el que no cumpla, habrá lugar á ella, sin perjuicio de llevarse á efecto la transaccion en todas sus partes; á ménos que expresamente se haya estipulado lo contrario. Anulada ó rescindida la transaccion, sea por convenio de las partes, sea por sentencia