

294. Y ya que hemos hablado aquí de las restricciones que la ley impone al dueño de una propiedad para ejecutar en ella determinadas obras, no será inútil manifestar la limitación que tiene también en el uso de su derecho, el señor de edificios ú otras obras ruinosas por su antigüedad ó por su mala construcción. Esta consiste en que se le puede obligar á la reparación ó demolición de las expresadas obras, cuando así lo exigen los intereses del público ó de los particulares, que resultarían perjudicados con la ruina de ellas ó de los edificios (1). El modo de proceder, tanto en esta materia, como cuando se trata de obra nueva, es ajeno á este tratado y tiene su oportuno lugar en los de procedimientos.

295. El que edifica tiene obligación de dejar por la parte de la calle tanto espacio como determinan las ordenanzas municipales, y no le es lícito levantar su casa hasta una altura tal, que puedan descubrirse mucho las de los vecinos (2).

296. En beneficio del público se prohíben también algunas obras nuevas que impedirían el uso común, lastimando los derechos de la generalidad, y estableciendo en cierto modo una servidumbre sobre cosas públicas. Así es que ninguno puede hacer molino, casa ú otro edificio que cause perjuicio á la navegación y flotación en los ríos navegables ó flotables, ni en sus riberas, pudiendo ser derribado, según la ley de Partida, el que produzca daño, aunque estuviere construido de antiguo (3). Mas, tanto en estos ríos como en los demás, se podrá conceder autorización para el establecimiento de molinos ú otros artefactos industriales en edificios situados cerca de las orillas; pero en ningún caso se concederá la autorización con perjuicio de la navegación ó flotación de los ríos y establecimientos industriales existentes (4). También está prohibido hacer edificios ú otra obra en plazas, calles y caminos públicos, debiendo ser derribados en caso de que se hubiesen construido (5).

(1) Leyes 10 y 20 del mismo título y Partida; 6.^a tit. I, lib. VII de la Novísima Recopilación, y arts. 67 y 68 de la ley municipal.

(2) Ley 25, tit. XXXII, Part. III.

(3) Ley 8.^a, tit. XXVIII, Part. III.

(4) Ley 18, tit. XXVII, Part. III, y artículo 218 de la ley de 13 de Junio de 1879.

(5) Ley 23, tit. XXXII, Part. III.

297. Por razones de seguridad, y para evitar que se eludan ciertas disposiciones fiscales, se prohíbe igualmente hacer edificios arrimados á las murallas de una población, ó que embarquen la calle que estuviere junto á ellas; pero esta prohibición no es general ni aplicable á todos los pueblos, y se debe estar en esta parte á lo que dispongan los estatutos municipales, y en pueblos fortificados, á lo que tienen prescripto las disposiciones militares (1).

TITULO X.

De los censos.

SECCION PRIMERA.

DE LOS CENSOS EN GENERAL.

298. En este lugar, no consideramos los censos como un contrato, atendiendo al modo ordinario de constituirlos; esto lo dejamos para su lugar oportuno: aquí sólo tratamos de su naturaleza cuando ya están constituidos, y de esta suerte vemos en ellos un *derecho en la cosa*, y una desmembración ó una modificación del derecho de propiedad.

299. La palabra *censo*, en la administración, significa el padrón de las familias y la valuación de las riquezas de los ciudadanos, para computar la proporción con que personal y pecuniariamente deben contribuir á soportar las cargas del Estado. En sentido jurídico significaba, ántes de la extinción de los señoríos, la cuota que se pagaba al señor en reconocimiento del vasallaje, y también y más comunmente la institución en que nos ocupamos.

300. Por *censo* entendemos, *el derecho de exigir cierta pensión á cuyo pago está afectada alguna finca ajena*. Decimos que es *derecho*, con relación á aquel á cuyo favor está constituido, á quien

(1) Leyes 22 y 23, tit. XXXII.

llamamos *censualista*, pues respecto del que paga, al que denominamos *censuario*, es un gravámen.

301. De la definición que damos del censo se infiere la semejanza que tiene con las servidumbres; como ellas, es una sustracción del dominio absoluto y está adherido á las fincas, á las que sigue, cualesquiera que sean las manos á que pasen.

302. Puede el censo constituirse por última voluntad ó por convencion; el último modo es el más frecuente, como lo manifestaremos al tratar de los contratos.

303. El censo es, ó enfitéutico, ó reservativo, ó consignativo; division capital que seguiremos en este tratado. Apoyados algunos en una ley recopilada (1), subdividen el *consignativo* en *real*, *personal* y *mixto*. Llamam *real*, al que está constituido sólo en cosa fructífera; *personal*, al que lo está sobre la industria de la persona, y *mixto*, al que participa de ambos. Al personal, á excepción del vitalicio, de que hablaremos en su lugar porque no pertenece á éste, le han desechado por feneraticio el uso y la mayor parte de los autores (2).

SECCION II.

DEL CENSO ENFITÉUTICO.

304. Por *censo enfitéutico* entendemos, *el derecho de gozar y de disponer de una finca ajena, cuyo dominio útil se nos ha trans-*

(1) Ley 9.^a, tit. XV, lib. X.

(2) Entre otros, Faria, Vela, Avendaño y Sala. Más adelante examinaremos, sin embargo, la diferencia que puede haber entre el censo y la renta, ambos vitalicios.

Un contrato muy frecuente en Valencia, llamado *debitorio*, se ha considerado por algunos como una especie de censo. Sala, en su *Ilustración del Derecho Real de España*, le define en los siguientes términos: *Contrato en que el comprador, recibiendo la cosa que se le vende, se retiene el precio, obligándose á pagarlo á cierto tiempo, y entre tanto, la pensión que se establece, reservándose el vendedor el derecho de exigirla en compensacion de los frutos de la cosa que entrega al comprador*; pero aunque el expresado autor reputa los *debitorios* semejantes á los censos, no puede menos de reconocer que no lo son en realidad, y que sólo constituyen á las veces uno de los pactos que se ponen en el contrato de compra y venta: esta última opinion es la de varios ilustrados jurisconsultos.

ferido con la condicion de pagar una pensión anual (1). Puede tambien ser definido, considerándole respecto al señor del dominio directo: *El derecho de exigir un cánón ó pensión anual de la persona á quien se ha transferido el dominio útil de una cosa raíz, en reconocimiento del directo que se ha reservado el señor.*

(1) Ley 3.^a, tit. XIV, Part. I, y ley 28, tit. VIII, Part. V.

Aragon.—En Aragon se da á la enfitéusis el nombre de *tributacion*.

Los *foros de Galicia*, de que vamos á dar aquí una ligerísima idea (sintiendo que la naturaleza de esta obra no nos permita darla más extensa, así como tampoco hablar de los de Asturias y Leon), pueden tambien ser considerados como una especie de enfitéusis, pues tienen con este contrato muchos puntos de semejanza. Por lo comun, se constituian primitivamente por una ó más vidas, ó por una ó más generaciones, contándose las vidas por personas, y las personas de un mismo grado por una generacion. Despues se generalizó la costumbre de constituirlos por la vida de tres reyes y veintinueve años más, y tanto en este caso como en los anteriores, terminadas las vidas, debian volver las fincas á poder del señor del dominio directo, con todos los aumentos que hubiesen tenido y construcciones que en ellas se hubieran hecho, teniendo el señor la obligacion de pagar las mejoras, llamadas *perfectos*. Mas esto daba lugar á grandes abusos, no siendo los ménos señalados el quedar privados los foreros, al cabo de cierto tiempo, de aquellas propiedades cuyo valor aumentaron extraordinariamente á costa de su trabajo, sin que el resarcimiento de las mejoras fuese las más veces proporcionado á su verdadera estimacion. De aquí nació una fuerte resistencia de los colonos á la reversion; resistencia que produjo innumerables y dispendiosos litigios, y que dió tambien origen á la acordada del Consejo, de Mayo de 1763, en que se previno á la Audiencia de Galicia que suspendiera é hiciera suspender todos los pleitos pendientes sobre foros, sin permitir que tuviesen efecto los despojos que sustentasen los dueños del dominio directo. Con posterioridad á esta resolucíon, las constituciones de foros por tiempo determinado, con el pacto de renovarlos al cumplir el término señalado para su duracion, continuaron siendo frecuentes y numerosas.

El Tribunal Supremo, en sentencia de 17 de Diciembre de 1872, declaró que «los contratos primitivos de foros se otorgan libremente por las partes, y en su virtud el aforante, dueño absoluto de la finca, se reserva el dominio directo traspasando el dominio útil al foratario, obligándose éste á pagar á aquél cierta pensión periódica en reconocimiento del dominio directo, y como que es un contrato completamente libre, no puede caer bajo las prescripciones de las leyes de señoríos de 1811, 1829 y 1837.» Y en 16 de Octubre de 1873 declaró tambien que la dacion en

305. Éste derecho, aunque no conocido todavía con el nombre de *enfiteúsis*, tiene un origen tan antiguo, que se le hace derivar de los primeros tiempos de Roma. La palabra *enfiteúsis*, de procedencia griega, y que significa plantacion y siembra, sólo se descubre en más recientes monumentos de la época del imperio. Los propietarios de terrenos extensos, hallando dificultad en cultivarlos por sí mismos ó por medio de sus administradores, los daban en arrendamiento por tiempo dilatado y percibían periódicamente la renta estipulada. Y no con ménos frecuencia empleaban este método respecto á las tierras incultas, sobre las cuales el colono, en premio de sus esfuerzos por reducir las á cultivo y hacerlas productivas, llegaba á adquirir un derecho más lato, una especie de dominio, sin anular el del Estado ni el de las corporaciones y personas concedentes. Al principio, el Estado, despues las ciudades y corporaciones, y últimamente los individuos crearon y constituyeron este derecho y disfrutaron de sus ventajas. Este sistema ha sido posteriormente el ori-

foro de una finca constituye una verdadera enajenacion de parte del dominio, puesto que el útil se trasfiere á un tercero con la facultad de disponer libremente de él.

Por las leyes de 20 de Agosto y 16 de Setiembre de 1873, se declararon redimibles los foros y otros gravámenes impuestos sobre la propiedad inmueble y se establecieron reglas para la redencion; mas, considerando fundadamente que estas leyes adolecian del vicio de parcialidad y no estaban en consonancia con los preceptos de la justicia, se dispuso que quedaran en suspenso por la de 20 de Febrero de 1874, como ya hemos tenido ocasion de manifestar en otro lugar; y es de advertir, que la suspension procede aún en el caso de haberse dictado en juicio auto definitivo, si éste se hallare pendiente de ejecucion, pues se extiende á todos los expedientes y juicios no ultimados. (Sentencias de 24 de Marzo y 20 de Junio de 1876.)

Los foros pertenecientes á la Hacienda pública son redimibles con arreglo á la ley de desamortizacion, y en consonancia con sus disposiciones está declarado por el Tribunal Supremo, en sentencia de 11 de Junio de 1873, que redimida la renta que se pagaba á la Hacienda nacional por uno de los foreros á nombre y representacion de los demás, si éstos no le indemnizan de la cantidad que ha anticipado por cada uno, están obligados á contribuirle con la renta, puesto que para ellos queda subsistente el foro.

gen de actos particulares, por lo que los legisladores, no sólo han fijado su naturaleza, sino tambien el modo de constituir este censo.

306. Si le consideramos abstractamente, no podremos decir que es perjudicial, á pesar de ser el ménos favorable de los censuales despues de constituido, si bien el más fácil en su constitucion. A él debemos la reduccion á cultivo de muchos campos que nunca sufrieron ántes el arado: uniéndose por su medio la propiedad, la industria y los intereses de la sociedad, del propietario y del colono, ha venido á ser una fuente de riqueza para los particulares, con notable aumento de la pública. No negamos que alguna vez habrá sido perjudicial y disminuido las negociaciones, con daño manifiesto de la poblacion y de la industria; pero esto no ha dimanado de su constitucion, sino de algunas de las disposiciones que le rigen, especialmente del derecho de laudemio, y de no haberse permitido antiguamente su redencion. Autorizada hoy ésta, los principios de economía política recomiendan un contrato que deja libre el uso de los capitales y de los brazos, fomentando así y excitando el interés particular, que es el que crea las riquezas.

307. La naturaleza ordinaria del censo enfiteútico es que sea perpétuo, aunque puede estar constituido por largo tiempo determinado (1), como el de diez ó más años.

308. El censo enfiteútico produce á los que tienen el dominio directo y el útil, los efectos favorables que enumeramos á continuacion.

309. Al censalista le da:

1.º La retencion del dominio directo.

2.º El derecho de percibir y exigir anualmente las pensiones (2).

3.º El de que caiga á su favor la cosa en comiso, si se dejan de pagar las pensiones en los términos que manifestaremos (3).

(1) Ley 3.ª, tít. XIV, Part. I; y ley 28, tít. VIII, Part. V.

(2) *Aragon*.—En Aragon se da tambien á la pension el nombre de *Treúdo*.

(3) Ley 28, tít. VIII, Part. V. La ley dice que el censalista puede en este caso apoderarse de la cosa *sin mandato del juez*: más adelante, en uno de los números de esta misma seccion, nos hacemos cargo de la práctica

El motivo de esto es, porque en tanto se cree subsistente el censo, en cuanto se llenan las condiciones que precedieron á su constitucion.

4.º El de ser requerido cuando quiera el censuario vender la cosa, en la que el censalista tiene el derecho de tanteo, á que en algunas partes se da el nombre de *fadiga*. Sólo puede ser vendida la cosa, cuando el señor directo no la quiere, ó requerido guarda silencio por dos meses (1), y entónces á otro de quien con igual facilidad pueda obtenerse la pension, bajo la misma pena de comiso; pena en que incurre tambien el censuario, cuando hipoteca ó empeña la cosa á persona ménos pronta á pagar ó más poderosa (2). Esto se funda en que la enfitéusis es reputada á la vez como un derecho en la cosa y como una obligacion y un derecho personal, y por lo tanto, no es lícito al deudor hacer una novacion sin noticia y participacion del acreedor; pero este derecho de tanteo no tendrá lugar contra el tercero *que haya inscripto su derecho* en el registro de la Propiedad; modificacion importante introducida por la *Ley hipotecaria* (3).

acerca de este punto, que no está conforme con lo dispuesto por la ley. Cuando se demuestra que el dueño del censo es desconocido, por la falta de pago no cae la cosa en comiso. (Sentencia de 12 de Junio de 1871.) Y lo mismo podrá decirse siempre que aquella no sea imputable á la voluntad del enfitéuta.

(1) *Aragon*.—El enfitéuta no tiene necesidad del consentimiento de señor del dominio directo para enajenar la cosa tributaria, excepto si al segundo corresponde el derecho de *fadiga* ó el de *luismo*. (Obs. 23, *De gener. privileg.*) De esta excepcion se ha deducido, que el dueño del dominio directo disfrutará de los derechos mencionados, solamente en el caso de que así se hubiere pactado.

Cataluña.—El término que se concede para usar de este derecho es el de treinta dias, contados desde la denuncia del vendedor. Puede cederse á cualquiera por el señor directo; y no sólo no corresponde á éste en las enajenaciones por título lucrativo, pero ni tampoco en las que se verifican por causa onerosa, si puede seguirse algun perjuicio al vendedor. (Const. 2.ª, título XXXI, lib. IV, vol. I.)

(2) Ley 29, tít. VIII, Part. V. Con arreglo á derecho, todo enfitéuta está obligado á dar conocimiento al señor del dominio directo de la venta que intenta hacer de la finca acensuada, por si quiere adquirirla por el tanto. (Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de Noviembre de 1864.)

(3) Artículo 38 de la LEY HIPOTECARIA.

5.º El derecho de *laudemio* y *luismo*, que es la cincuentena parte del precio de la cosa; cantidad que debe pagar el que nuevamente la posea (1), excepto en los casos que expondremos al hablar de los derechos del censuario. Esta prestacion, que tuvo su origen y nacimiento en la costumbre por la que el señor directo se hacia pagar el permiso que daba para enajenar un derecho personal, fué despues arreglada y fijada por la legislacion de Justiniano, prevaleció y se extendió bajo el régimen feudal, y puede considerarse como la parte más irritante y la condicion más onerosa de la enfitéusis (2).

(1) Ley 29, tít. VIII, Part. V.

(2) *Cataluña*.—En Cataluña variaba mucho la cuota del laudemio, segun la clase de contratos en que se verificaba la enajenacion, y aún tambien atendidas las relaciones entre las personas que trasmitian y á quienes era trasmitido el dominio. Las constituciones generales, las costumbres, y las disposiciones especiales á la ciudad de Barcelona, establecian las reglas que fijaban en esta parte el derecho del señor del dominio directo y las obligaciones del señor del dominio útil. Mas una sentencia del Tribunal Supremo de Justicia ha venido á declarar, que cualesquiera que sean las disposiciones que respecto á esta materia contengan, así el derecho municipal de Cataluña como el supletorio, sólo pueden tener valor en cuanto no se hallen derogadas por las leyes generales del reino, posteriores á la ley 1.ª, tít. IX, lib. V de la Novísima Recopilacion; y ha recordado además, que la ley de 23 de Mayo de 1823 dispone en su art. 7.º, que en las enfitéusis que hayan de subsistir, no ha de exceder el laudemio de la cincuentena del valor líquido de la finca que se enajena, *con arreglo á las leyes del reino*, no estando obligados los poseedores del dominio útil á satisfacer mayor cantidad, *cualesquiera que sean los usos ó establecimientos en contrario*. De consiguiente, á no ser que en los mismos contratos se estipule el laudemio que se ha de pagar en los censos enfitéuticos, en cuyo caso el pacto será válido y obligatorio, sólo se ha de satisfacer por aquel concepto la cincuentena parte del valor líquido de la cosa; cuota señalada por las leyes del Código y de las Partidas. (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de Diciembre de 1862.) El adquirente de la cosa enfitéutica es quien paga tambien en Cataluña el laudemio, á no haber pacto ó costumbre en contrario, como sucede en Barcelona y su territorio, en que debe pagarle el vendedor.

En Cataluña hay tambien otra especie de enfitéusis, conocida por establecimiento á *rabassa morta*, cuyo dominio útil se tiene sobre las primeras cepas que se plantan en un terreno, y que sólo dura mientras subsisten

6.º El derecho de retracto, en los términos que en su lugar expondremos (1).

310. *Cuando el prédio dado en enfiteúsis caiga en comiso, pasará al dueño del dominio directo con las hipotecas ó gravámenes reales que le hubiere impuesto el enfiteúta, pero quedando siempre á salvo todos los derechos correspondientes al mismo dueño*

éstas. Pasados cincuenta años despues del establecimiento, ó habiéndose perdido las dos terceras partes de las cepas plantadas, se extingue el derecho del enfiteúta, y el señor del terreno adquiere en él la plena propiedad. Sin embargo, es opinion de algunos autores, y parece haberse decidido así en algunos casos por la Audiencia del territorio, que es lícito al enfiteúta poner en la viña mugrones ó renuevos.

Valencia.—En el territorio de Valencia, el derecho de luismo era todavía mucho más oneroso al censuario, pues consistia (segun el fuero que respecto á este punto se ha observado por largo tiempo) en la décima parte del precio de la cosa, que por costumbre se pagaba por el vendédor. Sala se quejaba ya amargamente de que estuviera en observancia un gravámen tan pesado para los enfiteútas, á pesar de haberse abolido los fueros que lo introdujeron.

Tambien por costumbre se habia introducido el derecho llamado de *quindénio*, en cuya virtud los enfiteútas que pertenecian á las clases nombradas *manos muertas*, tenian que pagar cada quince años el derecho de luismo al señor del dominio directo.

Mas en este punto, consideramos aplicable sin género de duda al territorio de Valencia, lo declarado respecto á Cataluña en la sentencia del Tribunal Supremo, de que en esta misma nota hemos hecho mencion.

El derecho de tanteo, establecido en favor del dueño directo, dura sólo treinta días.

(1) Ley 8.ª, tít. XIII, lib. X de la Novísima Recopilacion, y art. 1618 de la vigente *Ley de Enjuiciamiento civil* (674 de la de 1855).

El expresado artículo de esta ley, que señala el término de nueve días para interponer la demanda de retracto, no ha querido privar, como algun escritor ha supuesto, al señor del dominio directo, del derecho que le asiste á ser preferido por el tanto durante el término de dos meses, contados desde el requerimiento del enfiteúta, cuando trata de vender la cosa que tiene en enfiteúsis. Ni una ley adjetiva, cual es la de procedimientos, bastaria para derogar una disposicion tan terminante del derecho civil, á no establecer por lo ménos otra directa y explícitamente contraria á ella.

En la Exposicion de motivos de la ley de Enjuiciamiento civil de 1855, se expresan los que tuvo presentes la Comision al redactar el art. 674, y su lectura demuestra, que nada estuvo más lejos de su ánimo que derogar lo

directo (1); disposicion de que ya hemos hablado en otro título.

311. Produce este censo á favor del censuario ó enfiteúta beneficios no inferiores. Tales son:

1.º La adquisicion del dominio útil en la cosa.

2.º El derecho de venderla en los términos referidos al hablar de las ventajas del censualista.

3.º El de gozar de ella, mientras por defecto de paga no haya perdido su derecho.

4.º El de imponer servidumbre sobre ella (2), en los términos que en otro lugar tenemos manifestado.

5.º El de empeñarla á persona no ménos hábil que el enfiteúta para pagar el censo, perdiendo su derecho si lo hiciera á persona ménos capaz ó más poderosa.

6.º El de darla en dote á sus hijas y dejarla por sucesion y por mejora, sin que esta trasmision adeude laudemio.

7.º El derecho de retracto, cuando el señor vende el dominio directo (3).

312. De lo dicho se infiere que al enfiteúta, como que perci-

establecido en la ley de Partida acerca de este particular. Además, en uno de los considerandos de la sentencia dictada por el Tribunal Supremo en 16 de Diciembre de 1865, se distinguen claramente los derechos de tanteo y de retracto, usando de estas palabras, no como sinónimas, sino como de diferente significacion.

Con esta doctrina se hallan tambien conformes algunos escritores modernos, entre ellos los Sres. Viso y Gutierrez, distinguidos catedráticos de derecho, que reconocen en el señor del dominio directo, y aún en el del útil, los dos diversos derechos de tanteo y de retracto, así como los diferentes plazos para el uno y para el otro.

Cataluña.—La ley de Enjuiciamiento civil está vigente en Cataluña, y por consiguiente, sus artículos 674 y 676 (equivalentes á los 1618 y 1620 de la ley de 1881), segun declaracion del Tribunal Supremo, en sentencia de 18 de Junio de 1875.

(1) Artículo 118 de la *Ley hipotecaria*.

(2) Ley 11, tít. XXXI, Part. III.

(3) Ley 8.ª, tít. XIII, lib. X de la Novísima Recopilacion. En el párrafo XI de la ley 12, tít. XV del mismo libro, que dicta reglas para el pago del laudemio en las ventas y fábricas de las casas de Madrid, se impone tambien al señor del dominio directo, cuando le vende, la obligacion de requerir al del útil para que dentro de dos meses use, si quiere, del derecho de tanteo.

be las utilidades, debe pertenecer el pago de las cargas y de los tributos que no recaigan expresamente por disposicion de la ley sobre el dominio directo.

313. Este censo se extingue:

1.º Por dejar el enfitéuta de pagar, sin tener justa causa para ello, el cánon anual por tres años consecutivos, y dos si el censo está constituido á favor de una iglesia. Competen al enfitéuta diez dias para purgar la tardanza, pudiendo el dueño directo, despues de estos términos, tomar la cosa por sí mismo y sin reclamar en juicio. Esto lo dice una ley de Partida (1); la práctica no lo ha admitido, sin duda porque además de la desproporcion evidente entre la pena y la falta, si no se limitara este poder, la tranquilidad pública estaria amenazada, sustituyéndose la voluntad particular á la accion de los tribunales (2).

2.º Por la consolidacion, es decir, por la reunion del dominio directo y útil en una sola persona.

3.º Por enajenar la finca contraviniendo á las reglas que dejamos expuestas.

4.º Por concluirse el tiempo por que se constituyó.

5.º Por perecer la cosa, ó sufrir tal trastorno que quede de ella ménos de la octava parte (3).

6.º Por la redencion (4).

(1) Ley 28, tít. VIII, Part. V. Sentencia de 29 de Abril de 1868.

(2) *Navarra*.—Tambien el fuero de Navarra (cap. III, tít. IX, lib. III) establece que el dueño directo pueda apoderarse de la heredad en caso de que no se le pague; pero esto ha caido en desuso, aplicándose lo que se halla establecido expresamente para los censos al quitar en la ley 2.ª, título IV, lib. I de la Novísima Recopilacion de leyes de Navarra, á saber; que aun puestas en las escrituras semejante facultad, sólo se entienda tener efecto para cobrar el principal, los réditos atrasados y las costas.

(3) Ley 28, tít. VIII, Part. V.

(4) Ley 24, tít. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion, que establece reglas minuciosas para la redencion de los censos perpétuos al quitar y otras cargas enfitéuticas. De ellas nos haremos cargo al hablar del contrato de censo en el lib. IV de esta obra.

Por el trascurso de treinta años sin que el señor del dominio directo haya reclamado la pension, queda prescrita la accion real hipotecaria. (Sentencia de 14 de Octubre de 1864.)

SECCION III.

DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

314. El derecho de superficie debe ser contado entre los censuales. Muy semejante al enfitéutico, no se halla tan determinado como éste en nuestras leyes, aunque de él hacen expresa mencion (1).

315. Para mejor inteligencia, haremos algunas indicaciones acerca de su origen. En el título IV de este mismo libro hemos establecido como principio general, que todo lo que se edifica en el suelo ajeno cede al dueño del terreno. Consiguientemente á esto, el que edificaba en terreno arrendado, lo hacia en beneficio del dueño del solar. Mas era indudable que mientras existia el arrendamiento y cumplía el arrendatario, debia ser mantenido en él, del mismo modo que cuando uno compraba, no el terreno, porque entónces seria un propietario absoluto, sino el derecho de tener en él por largo tiempo ó perpétuamente un edificio. De aquí dimanó que los pretores en Roma, no sólo le mantuvieran en el derecho que le provenia del contrato de arrendamiento ó de compra, sino que tambien en virtud de estos títulos, le autorizaran para retener mucho tiempo ó perpétuamente el edificio, le consideraran como un señor útil y le dieran una accion real.

316. Así vino á formarse el derecho de superficie, que podemos definir, *el que tenemos en el edificio que hemos construido en terreno que se nos ha concedido al efecto por tiempo determinado ó indeterminado*. De aquí se infiere, que realmente hay en este caso una division del dominio directo y del dominio útil, que dura por tanto tiempo por cuanto se ha otorgado: podemos, por consiguiente, considerar la superficie como un verdadero censo, en que el señor del terreno es el censalista y el del edificio el censuario.

317. Esta consideracion de dueño útil la tiene el censuario mientras paga la pension; en su virtud, puede disponer del edificio, enajenarle, hipotecarle y constituir en él servidumbre; pero á su vez tambien se obliga á satisfacer las cargas reales, los tributos y los gastos que ocasione.

(1) Ley 8.ª, tít. XIII, lib. X de la Novísima Recopilacion.