

cerca de las plazas fuertes ó fortalezas, las leyes, Ordenanzas y reglamentos particulares de la materia (1), tales como la Real orden de 13 de Febrero de 1845 sobre licencias de edificación en las zonas tácticas de las plazas de guerra y fuertes permanentes, y el Real decreto de 10 de Mayo de 1881 sobre expropiación por Guerra de los terrenos contiguos á las fortalezas y otros establecimientos militares, todo en concordancia con el art. 589 del Código (2).

8.^a Las Ordenanzas y costumbre del lugar como Derecho *principal* y los arts. 591 á 593 del Código (3) como Derecho *supletorio*, respecto de plantaciones.

9.^a Los arts. 2.^o y 13 de la ley Hipotecaria y 307 de su reglamento, en cuanto se refieren á la consideración de servidumbre como *derecho real* constituido sobre bienes inmuebles y á la forma de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que continúa vigente, según la declaración de *subsistencia* que de la misma hace el art. 608 del Código (4).

10.^a Las declaraciones de la Jurisprudencia establecida por virtud de la aplicación de leyes, Ordenanzas, reglamentos y usos locales que continúan *subsistentes* después del Código, relativos al derecho de servidumbre; y puede decirse también que la establecida en cuanto á aquellas especies de servidumbre que el Código ha omitido mencionar y figuran, sin embargo, en los usos jurídicos, como *modificaciones* de la propiedad con este carácter de *servidumbres*, que serán de la clase de las *voluntarias* y caerán bajo el amparo del principio de libertad para su constitución, del art. 594 del Código civil (5).

(1) 1.^o del núm. 22 de este Cap.

(2) Ídem id.

(3) Inserto y explicado en los núms. 46 y 71 de este Cap.

(4) Inserto y explicado en los núms. 51 y 52, Cap. XXI de este Tomo.

(5) Inserto y explicado en los núms. 47 y 72 de este Cap.

CAPÍTULO XVIII.

SUMARIO.—Derechos reales limitativos del dominio (continuación).—B. Derecho real de censo.

Art. I. DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

- § 1.^o Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho real de censo en general.—1. Razón de plan.—2. Etimología y acepciones de la palabra *censo*.—3. Definición del censo como *derecho real*.—4. Sus especies.—5. Crítica económica y jurídica de esta institución.—6. Fuentes de esta doctrina en la legislación común de Castilla anterior al Código civil.
- § 2.^o Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del censo enfitéutico.—7. Su concepto.—8. Su origen.—9. Crítica.—10. Contenido del derecho real de censo. a. Derechos del censalista (dominio directo, canon, laudemio, comiso, tanteo, retracto; ¿son iguales ó diferentes derechos el de tanteo y el de retracto?; paralelo entre ambos; derechos pactados). b. Derechos del censatario (dominio útil; libre disposición sin perjuicio de los derechos del censalista de gravar la finca; abono de mejoras; tanteo, retracto; derechos pactados; redención). c. Obligaciones del censalista y del censatario (las recíprocas de sus derechos).—11. Elementos personales del censo enfitéutico (capacidad de las personas).—12. Elementos reales (aptitud en las cosas).—13. Elementos formales (modos de constituirse y de extinguirse el censo enfitéutico; ¿se estableció como indispensable la escritura pública, lo mismo para la prueba que para la constitución de este censo?)—14. Efectividad del derecho de censo enfitéutico (acciones que produce á favor del censalista y del censatario).
- § 3.^o Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho de censo reservativo.—15. Su definición.—16. Razón de su nombre.—17. Su antigüedad.—18. Crítica.—19. Diferencias y analogías con el censo enfitéutico.—20. Su contenido (derechos y obligaciones del censalista y censatario; verdadera inteligencia de la ley 68 de Toro sobre su aplicación y eficacia del pacto de comiso).—21. Elementos personales, reales y formales del censo reservativo.—22. Su efectividad (acciones que produce).
- § 4.^o Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho de censo consignativo.—23. Su definición.—24. Sus precedentes.—25. Crítica.—26. Diferencias y analogías con otras relaciones jurídicas.—27. Contenido (derechos y obligaciones del censalista y del censatario).—28. Elementos personales (capacidad de las personas).—29. Elementos reales (aptitud en las cosas; ¿en qué ha de consistir el capital, en qué la pensión y sus límites?; cualidades de la cosa).—30. Elementos formales (de constitución y extinción).—31. Efectividad del derecho real de censo consignativo (acciones que produce á favor del censalista y del censatario).
- § 5.^o Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca de las doctrinas comunes á todos los censos.—32. Cuáles son estas doctrinas comunes.—33. Tasa de las pensiones censales.—34. Cobro de las pensiones censales.—35. Reducción y ampliación de las pensiones censales.—36. Subrogación y reconocimiento de los censos.—37. Mejoras hechas en la finca acensuada.—38. División de la cosa acensuada.—39. Reducción de los censos.—40. Prescripción de los censos.—41. Reglas para determinar la clase de censo.

§ 6.º Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho de censo vitalicio y del derecho de superficie.—42. Censo vitalicio (su concepto y reglas).—43. Derecho de superficie (su concepto y reglas).

§ 7.º Jurisprudencia anterior al Código civil.—44. Derecho real de censo.—45. Contenido del derecho real de censo.—46. Derecho de laudemio.—47. Derecho de comiso.—48. Derecho de tanteo.—49. Elementos formales del censo enfiteútico.—50. Doctrinas comunes á todos los censos. a. Reconocimiento del censo. b. División. c. Redención. d. Prescripción. e. Liberación.

Art. II. CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º Texto.—51. Concepto y especies del derecho real de censo. A. Disposiciones ESPECIALES respecto de cada clase de censo en particular.—52. Contenido del censo enfiteútico. a. Derechos del censalista. 1.º Canon ó pensión. 2.º Laudemio. 3.º Reconocimiento. 4.º Comiso. b. Derechos del enfiteuta. 1.º A los productos de la finca y de sus accesiones, tesoros y minas. 2.º De disposición relativamente libre. 3.º De saneamiento. c. Derechos comunes al censalista y al enfiteuta ó censatario. 1.º y 2.º De tanteo y de retracto.—53. Elementos reales y formales del censo enfiteútico.—54. Extinción y modificación del censo enfiteútico por expropiación total ó parcial de la finca acensuada.—55. Redención del censo enfiteútico.—56. Foros y otros contratos análogos al de enfiteusis.—57. Censo á primeras cepas.—58. Censo consignativo. 1.º Pensión. 2.º Redención.—59. Censo reservativo. 1.º Pensión. 2.º Elementos formales. 3.º Redención. B. Disposiciones COMUNES á todos los censos.—60. Diversas materias á que se refieren. 1.º Pensión ó canon. 2.º Reducción de pensiones. 3.º Obligaciones comunes á todos los censatarios. 4.º Extinción del censo. a. Por perderse ó inutilizarse totalmente la finca acensuada; reglas especiales sobre seguros de la misma. b. Por expropiación total ó parcial. c. Por prescripción. 5.º División entre varios de fincas gravadas con censos. 6.º Redención. 7.º Efectividad del derecho real de censo.—61. Criterio especial de transición. 1.º Respecto del laudemio. 2.º Respecto de la redención. 3.º Respecto de los foros y otros contratos análogos al de enfiteusis.

§ 2.º Jurisprudencia según el Código civil.—62. Pago de pensiones: comiso; retracto.—63. Redención.—64. Criterio de transición.

§ 3.º Explicación.—65. Concepto y especies del derecho real de censo. A. Disposiciones ESPECIALES respecto de cada clase de censo en particular.—66. Contenido del censo enfiteútico. a. Derechos del censalista. 1.º Canon ó pensión. 2.º Laudemio. 3.º Reconocimiento. 4.º Comiso. b. Derechos del enfiteuta: 1.º A los productos de la finca y de sus accesiones, tesoros y minas. 2.º De disposición relativamente libre. 3.º De saneamiento. c. Derechos comunes al censalista y al enfiteuta ó censatario. 1.º y 2.º De tanteo y de retracto.—67. Elementos reales y formales del censo enfiteútico.—68. Extinción y modificación del censo enfiteútico por expropiación total ó parcial de la finca acensuada.—69. Redención del censo enfiteútico.—70. Foros y otros gravámenes análogos al de enfiteusis.—71. Censo á primeras cepas.—72. Censo consignativo. 1.º Pensión. 2.º Redención.—73. Censo reservativo. 1.º Pensión. 2.º Elementos formales. 3.º Redención. B. Disposiciones COMUNES á todos los censos.—74. Diversas materias á que se refieren. 1.º Pensión ó canon. 2.º Reducción de pensiones. 3.º Obligaciones comunes á todos los censatarios. 4.º Extinción del censo. a. Por perderse ó inutilizarse totalmente la finca acensuada; regla especial sobre seguros de la misma. b. Por expropiación total ó parcial. c. Por prescripción. 5. División entre varios de fincas gravadas con censos. 6.º Redención.

Art. III. RÉGIMEN VIGENTE.

§ 1.º Criterio de transición.—75. Reglas de Derecho,

§ 2.º Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común.—76. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo.

ART. I.

DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º

Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho real de censo en general.

1. Procede reunir en este párrafo los rasgos comunes de la doctrina del derecho real de censo, en cuanto á la *etimología* y *acepciones* de esta palabra, á su *concepto* general, á sus *especies*, á su *crítica* económica y jurídica y á la noticia de sus *fuentes* en la legislación de Castilla antes del Código civil.

2. El verbo latino *censere* (*valuar* ó *tasar*) es el antecedente etimológico de esta palabra, que se refleja en todas sus aplicaciones jurídicas, económicas é históricas. De estas tres clases son sus acepciones; y sólo pertinentes á los fines de este libro las primeras, en lo que tengan de carácter civil, pero no de naturaleza administrativa (1). Dentro de esa consideración jurídico-civil aparece el *derecho real de censo* y el *contrato de censo*: el primero da nombre al contenido de una relación jurídica, y el segundo se refiere á la manera, no *única* sino *acostumbrada*, de constituirlo. Bajo ese aspecto de relación creada, es un derecho real, con todos los caracteres esenciales de los mismos (2), de composición y fines especiales y distintos de todos los demás. Esto basta á justificar el motivo de su estudio dentro del presente tratado en la expresada consideración de *derecho real*, reservando las reglas de doctrina, que al *contrato* de censo se refieran, para la materia de los *derechos de obligaciones* (3) ó *Derecho de la contratación*.

3. En este sentido es el censo *un derecho real constituido sobre inmuebles fructíferos, que faculta para exigir un canon ó pensión anual, con cargo á los frutos de aquéllos* (4).

Es un derecho real limitativo del dominio, cuya esencia consiste en

(1) La palabra *censo*, en el orden administrativo, ya se usa como equivalente de padrón general de los individuos de una agrupación social cualquiera; ya como un registro valorado de la propiedad; ya como sinónima de tributo.

(2) Según demostramos en el núm. 10, Cap. X de este Tomo.

(3) Tom. IV.

(4) No es exacto lo que afirman los Sres. Gómez de la Serna y Montalbán, en cuanto á que la finca censida haya de ser *ajena*; pues no lo es en el censo enfiteútico, y la calidad de *ajena* es característica sólo de los derechos reales de servidumbre, hipoteca, prenda é inscripción arrendaticia.

la percepción del canon ó pensión anual (1), mediante cuya fórmula se desmembra el *poder de aprovechamiento* sobre las cosas, atribuyendo, á quien en principio no lo tiene, una participación, siempre moderada, en los frutos de las mismas. El que percibe el canon se llama *censualista*; *censatario*, el que lo paga; y *finca censida*, la que es objeto del censo, que representa un derecho para aquél y un gravamen para la finca, satisfecho en su representación por el segundo.

4. Se clasifican los censos en diversas especies, á saber:

1.º Censo *enfiteútico*, *reservativo* y *consignativo*. En todos ellos es común y esencial la prestación del canon, pero varía la causa. En el *enfiteútico* procede de la división del dominio pleno en los llamados dominio *directo* y *útil*, correspondiendo el primero al censalista y el segundo al censatario. En el *reservativo*, de la transmisión del dominio pleno, gravando los frutos de la finca con el pago del canon que se *reserva*, al enajenarla, el transmitente ó censalista. En el *consignativo*, de la entrega de una cantidad, *consignando* ó gravando con ella la cosa objeto del censo, de la propiedad de quien recibe dicha suma, á favor del censalista que la entrega.

2.º Censos *fructuarios* y *pecuniarios*, según que el canon se paga en los primeros en *especie* ó *frutos*, y en los segundos, en *dinero*.

3.º Censos *perpetuos* y *temporales*, según que tengan ó no señalado plazo de duración cuando se constituyeron. Á su vez los *perpetuos* se distinguían en *irredimibles* ó *muertos* y *redimibles* ó *al quitar*. Los primeros se constituían á perpetuidad de un modo absoluto, no cabiendo su redención (2): y los segundos, si bien no tienen plazo señalado para su existencia, se pueden redimir á voluntad del censatario. Los *temporales*, ó lo eran por tiempo expreso, ó por término incierto, como la vida de una persona, en cuyo supuesto tomaban el nombre de *censos vitalicios* (3).

Además existen otras prestaciones censales, como el *derecho de superficie* y el *juro* de Castilla (4).

(1) Uno de nuestros más ilustrados compañeros en el profesorado, D. J. Gil, catedrático en la Universidad de Santiago, considera que puede concebirse la enfiteusis sin pensión: «El hecho, dice, será raro, pero la posibilidad es manifiesta. Nada impide la renuncia de la renta y la reserva de cualesquier otros derechos.» (*De los censos según la Legislación general de España*). Santiago, 1880. No podemos suscribir semejante doctrina. El gravamen constituido en tales condiciones, si bien posible, no podría nunca recibir la calificación *jurídica* de censo.

(2) Hoy todos son redimibles.

(3) Con motivo de la ley 9.ª, tít. 15, lib. X, Nov. Rec., se introdujo por los autores otra clasificación de los censos en *reales*, *personales* y *mixtos*, de todo punto inadmisibles.

(4) Y la *rabasa morta*, el *rebesjats*, los *foros*, *subforos* y *rentas en saco*, que estudiamos en la legislación foral, en el apéndice de este Tomo.

5. El juicio que los censos merecen en el orden jurídico y económico, es vario. En el primero su justicia es indiscutible, pues son una manifestación del poder dominical; al dueño, por virtud del poder de libre disposición de sus cosas, le ha de ser permitido gravarlas y someterlas á toda clase de prestaciones lícitas, ya que no se discute ni la facultad de abandonarlas, ni la de destruirlas, siempre que no perjudique á tercero ó al interés público. Su conveniencia dentro del mismo orden jurídico ya es más discutible: cierto que están instituidos para fines especiales que en el comercio de Derecho no puede satisfacer la plena propiedad, pero es indudable que el ideal jurídico en materias de propiedad es la propiedad libre, que cumple mejor sus fines que la gravada; por eso aquélla es la presunción general del Derecho, y ésta muestra un estado excepcional, que exige acabadas pruebas, siendo más ocasionada á conflictos entre los partícipes, por diversos títulos de derecho, sobre unas mismas cosas.

En el orden económico, los censos son una consecuencia de la concentración de la propiedad en escasas y privilegiadas manos; pertenecen á la época de los grandes propietarios, y si como recurso de circunstancias alivian los inconvenientes de la propiedad acumulada, lo cierto es que esa misma bondad relativa, condicional y expresiva de una imperfecta situación económica de la propiedad, hace su proceso y les niega bondad intrínseca y absoluta. La forma censal empeora, por lo general, el cultivo, resiente las virtudes productivas de la propiedad, incita al abuso en la producción para obtener más pingües rendimientos, no mantiene tan vivos los estímulos de cuidado y vigilancia de la propiedad en el censalista y en el censatario, como si fuesen absolutos dueños, divide á los hombres en trabajadores y ociosos, siendo más peculiar de tiempos feudales, que pasaron para no volver, y reemplaza, en fin, el estado normal y natural de la propiedad por lo excepcional y más ó menos artificioso de una organización positiva. Históricamente, la forma censal, y en particular la enfiteusis, que fué la generalmente usada, tiene su justificación, y aun es digna de elogio, pero su oportunidad pasó ya sin duda alguna.

6. Con razón juzga severamente las *fuentes legales* en materia de censos, en el Derecho español común ó de Castilla, un escritor ilustrado (1) al decir: «Es imposible imaginar nada más desordenado y confuso que la legislación relativa á censos: tres leyes no más hay en las Partidas acerca de esta materia, y en ellas sólo se hacen mención del censo enfiteútico. El tít. 15, lib. x de la Nov. Rec. es de lo más disparatado y absurdo que se puede concebir. Allí las leyes derogato-

(1) Herrero, *El Código civil español*, nota 1.ª á la pág. 342.

rias y las derogadas, las generales y las locales, las transitorias y las permanentes, las declarativas de derechos y las reglamentarias, las civiles y las fiscales se revuelven y confunden de tal suerte, que hacen por todo extremo difícil puntualizar la verdadera doctrina. Agréguese á esto la cédula de 1818, cuyo sentido no ha sido, quizá, bien interpretado; la ley de 1823 sobre señoríos, y la reciente hipotecaria que, en más ó menos, ha introducido modificaciones en la materia censual, y se comprenderán las dificultades que hay que vencer para poner en claro tan enmarañado asunto.»

§ 2.º

Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del CENSO ENFITÉUTICO.

7. Es, como dijimos, el censo enfitéutico un *derecho real constituido sobre inmuebles fructíferos á favor del señor del dominio directo para exigir un canon anual, del que tiene el dominio útil, con cargo á los frutos de los mismos* (1). Es general la doctrina que afirma ser el *título de pedir* y la *causa de deber* ese canon ó pensión, el reconocimiento del dominio directo; podrá ser ése uno de sus motivos, pero no es el único, ni deja tal prestación de responder al principio de recíproca utilidad, que inspira todos los actos jurídicos que tienen la propiedad por objeto.

8. El censo enfitéutico ó la *enfiteusis*—nombre del contrato de su constitución—tiene orígenes remotos que denuncia su misma etimología y las necesidades históricas de las edades pasadas; significa aquella palabra de origen griego (ἐμφυτεύσις), plantación ó cultivo de lo no plantado ó inculto; y claro es que esta forma legal de roturar y hacer entrar en productos terrenos yermos é improductivos hubo de ser de uso muy frecuente en los pueblos antiguos, esencialmente guerreros y conquistadores, que llegaron á hacerse dueños de grandes territorios, como aconteció con Roma. En su legislación no conocieron más censos que la enfiteusis, y esta institución jurídica vino involucrada, por mucho tiempo, con los contratos de compra-venta y arrendamiento, hasta que el emperador Zenón la dió un carácter independiente.

La enfiteusis apareció como una forma de cultivo de los pueblos antiguos, sustituyendo con ventaja histórica indudable á las anteriores, patriarcal, servidumbre y colonato. Las circunstancias porque pasó la Nación española desde su constitución hasta tiempos no muy remotos,

(1) LL. 3.ª, tít. 14, Part. I, y 28, tít. 8.º, Part. V.

favorecieron y generalizaron la forma enfitéutica, si bien perdiendo el rigor originario de sus aplicaciones á la concesión de terrenos incultos y extendiéndose á toda clase de fincas, incluso las urbanas.

9. Es común en los publicistas, con valiosas excepciones (1), pronunciar su opinión en favor de la enfiteusis, principalmente bajo el punto de vista de los grandes beneficios que la debe la agricultura y, en general, el fomento de la riqueza pública; pero la son aplicables, ya jurídica, ya económicamente considerada, las reflexiones antes expuestas acerca de los censos en general, y con mucho más motivo que á cualquiera de las otras especies. «Es su principal defecto (2) dividir el dominio directo del útil perpetuamente ó por largo tiempo, pero con sujeción del enfitenta á una multitud de gabelas y restricciones que á cada paso menoscaban y ponen en peligro su propiedad. Compra el enfitenta el dominio útil, en cuya virtud debe emplear su hacienda ó su trabajo de muchos años en mejorar y hacer productiva la heredad que no lo era, la transforma y da valor, y sin embargo, como deje de pagar la pensión dos ó tres años, ó de avisar al dueño cuando quiera enajenar el predio, pierde el fruto de todos sus sacrificios; no obstante su dominio, no puede disponer de la cosa enfitéutica á favor de quien quiera, debe pagar á cada venta, ó de tiempo en tiempo, al dueño directo, el laudemio ó 2 por 100 del precio que con su capital y su industria haya dado á la finca, y siempre está expuesto á que, bajo pretexto de no haberla mejorado bastante, la codicia del otro dueño ponga en cuestión su propiedad....., y que de todo se originen pleitos y reclamaciones que tienen en peligro la seguridad del dominio.»

Conformes con este escritor, creemos que ninguno de los censos es tan contrario á los intereses de la propiedad, ni tan inútil para su objeto, como el enfitéutico, que, propio de la organización feudal de la Edad Media é innecesario ya para la roturación de terrenos incultos, está fuera de toda oportunidad en la presente época, y aun para los fines del cultivo puede ser sustituido con ventaja por el censo reservativo. El proyecto de Código civil de 1851 suprimió el censo enfitéutico, pero se conserva en el Código de 1889.

10. El derecho real de censo enfitéutico expresa una relación jurídica, constituyendo su *contenido* los *derechos y obligaciones del censalista y censatario*, y por otros nombres *enfiteuticario* ó señor del dominio directo, y *enfiteuta* ó señor del dominio útil.

(1) Combate severamente á la enfiteusis, con razones de mucha estima, el reputado jurista D. Francisco de Cárdenas, en su opúsculo *De los vicios y defectos más notables de la legislación civil de España*, págs. 190 á 192.

(2) Cárdenas, ob. cit.

a. *Respecto del censalista*, son sus derechos:

Primero. El *dominio directo* ó mera propiedad, en el cual va comprendida la facultad de disponer de dicho dominio por cualquiera suerte de enajenación, con tal que no se perturbe el dominio útil del enfiteuta, pudiendo, por tanto, hipotecar el referido derecho (1).

Segundo. La *percepción del canon*, que ha de pagar el *enfiteuta*. Este canon puede consistir, no sólo en dinero, sino también en frutos ú otros objetos, sin necesidad de que guarde proporción alguna con los productos de la cosa, toda vez que la pensión, ni equivale al precio de la venta, ni á la merced del arrendamiento (2). La ley no ha fijado el importe de la pensión anual; la regulan la voluntad de las partes y las costumbres de cada país. Se ha pretendido por algunos que, desde la publicación de las leyes 22 y 24, tít. 15, lib. x de la Novísima Recopilación, «parece que el canon no debe exceder del uno y medio por ciento del valor de la finca» (3). Mas estas leyes, al fijar este tipo de redención, determinan, á lo sumo, un tipo *supletorio*, y en modo alguno limitan la voluntad de los contratantes, que en este punto no reconoce limitación alguna.

Tercero. El *laudemio* ó *luismo* (4), que es el derecho á percibir el señor directo, en todos los casos de transmisión á otra persona de la finca acensuada, cierta cantidad proporcional al precio de su venta, ó al valor que tenga cuando se transmita por donación ú otro título lucrativo. Esa cantidad se fijaba, en primer lugar, por el pacto; en su defecto por la costumbre, que en algunos puntos es el diez por ciento, de donde vienen las llamadas *décimas*, que es el nombre que tomaba en este caso el *laudemio*; y á falta de estos antecedentes, por la ley, que señalaba la quincuagésima parte, ó sea el dos por ciento (5). Debía pagarlo el nuevo adquirente ó censatario, por más que la ley no resuelve de un modo claro esta cuestión (6). No representa el *laudemio* una parte del precio, sino más bien puede considerarse como la recompensa del derecho que tiene el censalista á prestar su *aprobación* para el traspaso del dominio útil. El *laudemio* se deduce del valor actual de la finca al ser enajenada, y comprende, por consiguiente, cuantas mejoras haya podido recibir la cosa por el trabajo y capital del enfiteuta.

(1) Por analogía, los núms. 3.º y 5.º del art. 107, L. Hip.

(2) LL. 3.ª, tít. 14, Part. I, y 28, tít. 8.º, Part. V.

(3) Escriche, *Diccionario de Legislación*.—En el párr. 5.º de este Art. expresamos nuestra opinión acerca de la autoridad que debe atribuirse á las leyes recopiladas sobre *tasa* de las pensiones censales.

(4) L. 29, tít. 8.º, Part. V.

(5) Art. 7.º, L. de 3 de Mayo de 1823.

(6) Molina cree que en nuestra legislación el *laudemio* era de cargo del vendedor. (*De justitia et jure*, tract. II, dis. 459, núm. 21.)

De aquí procede, principalmente, la enormidad de este derecho, así como de lo reiterado de sus provechos cuando las enajenaciones sean numerosas. Se exceptuaban del pago de *laudemio* los casos siguientes: 1.º, la *sucesión* en la finca enfiteútica por herederos forzosos; 2.º, cuando, perfecta la venta, se rescindía antes de consumarse; 3.º, si se transmitía por título de dote en favor de la hija del enfiteuta; 4.º, siempre que el dueño directo utilizara la prelación del *retracto* ó *tanteo*; 5.º, en el caso de ser la cosa censada objeto de condominio y procederse á su división entre los enfiteutas condueños (1).

Cuarto. El derecho de *comiso* (2), ó sea la facultad del señor directo para reintegrarse en el dominio útil consolidándole con el directo, en ciertos casos, sin necesidad de interpelación judicial (3). Son éstos: 1.º, la falta de pago del canon por *dos años* si el censo fuese eclesiástico, y de *tres* siendo laical (4); 2.º, la venta del dominio útil sin el aviso previo al censalista, para que use, si le conviene, de su prelación legal; 3.º, la enajenación á un nuevo censatario de peores condiciones de solvencia, ó sea que haga más difícil el cobro de la pensión; 4.º, el deterioro considerable de la finca imputable al enfiteuta, en cuyo caso viene, no obstante el comiso, obligado á la indemnización; 5.º, el incumplimiento de cualquiera de las condiciones pactadas en favor del censalista (5).

Sin embargo de lo dicho, no procedía el comiso: 1.º, cuando el enfiteuta dejara de pagar el canon por ignorancia ú otro motivo legítimo; 2.º, cuando el dueño directo le adeudaba una cantidad susceptible de compensación; 3.º, cuando, después de proceder el comiso por la falta de pago del número de pensiones necesarias para ello, el censalista admitía otras, que se le pagaban, de años sucesivos; 4.º, cuando el censalista se negó á recibir la pensión ofrecida en tiempo, forma y cuan-

(1) La doctrina de estos casos de excepción es de Derecho romano; pero, como expresa consecuencias legítimas del principio en que se funda el *laudemio*, ha venido estando recibida en la práctica.

(2) LL. 28 y 29, tít. 8.º, Part. V.

(3) En efecto, así la ley lo consigna; pero, á pesar de ello, creemos peligrosa, en su aplicación, esta doctrina de hacerse justicia el censalista por sí propio, y podría dar lugar al uso de los interdictos por parte del censatario, aunque después fuera vencido por aquél en el juicio declarativo.

(4) La pena del comiso pudo creerse que no se ha aplicado nunca en la práctica, y así lo afirma el ilustrado continuador de Pacheco, en el comentario de las leyes de Toro, González Serrano, que la considera en desuso, fundado también en la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de Abril de 1868, que desestimó la pena de comiso, estableciendo que la falta de pago del canon releva de esa responsabilidad, siempre que se alegue cualquier causa justa que lo haya impedido, y, aun no alegándola, debe dejarse al arbitrio judicial que declare ó no la procedencia del comiso; pero, aunque poco frecuente, ha tenido aplicación.

(5) LL. *cits.*