

tía legal; 5.º, cuando transcurridos los *dos ó tres años*, según los casos, el censatario pagaba las pensiones atrasadas dentro de los *diez días* siguientes al *vencimiento* de aquellos plazos (1).

El comiso debía ser declarado judicialmente si hubiere contradicción de parte del censatario.

Cuando un predio dado en enfiteusis caiga en comiso con arreglo á las leyes, pasará al dueño del dominio directo con las hipotecas ó gravámenes reales que le hubiere impuesto el enfiteuta; pero quedando siempre á salvo todos los derechos correspondientes al mismo dueño directo (2).

Ni las leyes de Partida ni las recopiladas mencionan los *efectos* del *comiso*, por lo cual hay que atribuirle los generales de una *condición resolutoria*, estudiada en otro lugar de esta obra (3), toda vez que aquella pena envuelve una condición implícita de las de dicha clase en el censo enfiteutico. En su consecuencia, llegada la declaración judicial del comiso, ha de volver la finca censada á poder del censalista sin más gravámenes que los que ya existieran á la constitución de la enfiteusis, debiéndose abonar, en cambio, al censatario el *valor* de las *mejoras*—en el propio sentido legal de esta palabra que más adelante determinamos—hechas en aquélla y sobre las que, por ministerio de la ley (4), se *extiende* el gravamen hipotecario; único caso en que éste, dentro de los límites que luego exponemos, subsiste después de declarado el comiso, aunque haya sido impuesto por el censatario, con posterioridad á la constitución del censo.

Esta solución, no sólo es producto de lo que entendemos ser la naturaleza del comiso, sino que también puede apoyarse en una racional inteligencia del art. 118 de la ley Hipotecaria, según el cual, «cuando un predio dado en enfiteusis caiga en comiso con arreglo á las leyes, pasará al dueño del dominio directo con las hipotecas ó gravámenes reales que le hubiere impuesto el enfiteuta; pero quedando siempre á salvo todos los derechos correspondientes al mismo dueño directo».

Esta disposición ha sido objeto de dura crítica por distinguidos escritores, que han creído ver palmaria contradicción entre las dos partes de que consta, pues encuentran irreconciliable que pase la finca al censalista con las hipotecas impuestas por el censatario, y, sin embargo, queden siempre á salvo todos los derechos correspondientes al primero; pero esta contradicción en realidad no existe, y aquéllos han sido inducidos al error de suponerla por no haber tenido en cuenta

(1) L. 28, tit. 8.º, Part. V.

(2) Art. 118. L. Hip.

(3) Núm. 19, letra B., Cap. XIX, Tom. II.

(4) Art. 110 y siguientes de la Hipotecaria.

otras disposiciones de la misma ley. En efecto: según ésta, la hipoteca *se extiende*, entre otras cosas, á *ciertas mejoras* que se hagan en la finca hipotecada, y estas mejoras, según hemos dicho antes, pertenecen exclusivamente al censatario. Ahora bien; si éste ha hipotecado la finca, y antes de hacer efectivo el crédito á que ésta sirvió de garantía cae la misma en comiso, como el gravamen *se extiende* á dichas *mejoras*, cuya determinación consignamos después, las cuales no pertenecen al censalista, al reintegrarse éste en el dominio del predio acensuado lo recobra con dichos gravámenes, sí, pero sólo en cuanto éstos afecten á las referidas mejoras, con lo cual quedan á salvo todos sus derechos, puesto que no ostenta ninguno sobre éstos, y los únicos que tiene consisten en que el predio vuelva á su poder en el mismo estado en que se encontraba cuando lo cedió, entendiéndose por tal *estado* el que resultó tener la finca, deducidas aquellas mejoras, pero no otras novedades por razón de cultivo, etc.

Por todo lo expuesto puede afirmarse que la declaración judicial del comiso produce la anulación de los gravámenes hipotecarios impuestos por el enfiteuta en la finca censada, excepto en lo que los referidos gravámenes hipotecarios afecten á las mejoras que se hayan hecho en la misma y cuya determinación consignamos en el párrafo 5.º de este Artículo.

Quinto. El derecho de *tanteo*, que consiste en la prelación para adquirir por el tanto en que haya de venderse el dominio útil. Para el ejercicio de este derecho tenía el censalista el plazo de dos meses desde que le avisó el censatario, so pena de incurrir en comiso cuando omitiera dar parte de la venta proyectada (1).

Sexto. El derecho de *retracto*, en virtud del cual podía rescindir la venta celebrada de la finca enfiteutica en el plazo de los *nueve días* siguientes al otorgamiento de la escritura, consignando el precio si fuese conocido, ó, si no lo fuese, dando fianza de consignarlo luego que lo fuera, acompañando alguna justificación, aun cuando no sea cumplida, del título en que se funde el retracto, y contrayendo el compromiso de no separar ambos dominios durante *seis años* (2).

Respecto de los derechos de *tanteo* y *retracto*, afirmamos: 1.º Que

(1) L. 29, tit. 8.º, Part. V.

(2) L. 8.ª, tit. 13, lib. x, Nov. Rec.; núms. 1.º, 2.º, 3.º y 6.º, art. 1.618. L. de Enj. civ. — Según el 1.619, si el que intentare el retracto no reside en el pueblo en donde se haya otorgado la escritura, que dé causa á él, tendrá, para deducir la demanda, un día más por cada 30 kilómetros que distare aquél de su residencia; y, según el 1.620, si la venta se hubiere ocultado con malicia, lo cual se entiende cuando no se hubiere inscrito oportunamente en el Registro de la Propiedad, el término de los nueve días no empezará á correr hasta el siguiente al en que se acreditaré que el retrayente ha tenido conocimiento de ella.

tienen una esencia común, consistente en la *prelación ó preferencia* para adquirir ciertas personas por el mismo precio en que se vende la cosa. 2.º Que no son, sin embargo, absolutamente iguales, por lo cual no cabe confundirlos; porque varían los títulos ó motivos de su concesión, las condiciones y tiempo de su ejercicio, y hasta las personas contra quienes se dirigen. El *tanteo* procede exclusivamente del derecho real de censo enfiteútico (1), mientras que el *retracto* se originaba en multitud de causas, como el parentesco, el condominio, la división del dominio y el pacto (2); el *tanteo* se emplea respecto de la venta *proyectada*; el *retracto* respecto de la venta *consumada*; el *tanteo* tiene, á favor del señor del dominio directo, la sanción del comiso cuando la enajenación de la cosa censada se verifica sin su conocimiento, ó sin respetar el plazo legal de dos meses que tenía para la decisión de su ejercicio, y el *retracto* no; el *tanteo* se entabla contra el vendedor, el *retracto* contra el comprador; el *tanteo* tenía el término de *dos meses* para su ejercicio, el *retracto* el de *nueve días*; el *tanteo* no exige las condiciones de compromiso de no vender para lo futuro, consignación de precio, fianza, etc., que demanda el *retracto*. 3.º Que no son estos derechos de tanteo y retracto incompatibles tratándose del censo enfiteútico, porque precisamente proceden de diferentes causas; el *tanteo* se deriva del derecho real y se goza por el carácter de censalista; el *retracto* no se disfruta en consideración al censo, sino por la calidad de señor del dominio directo que tiene aquél, al propósito de la ley de facilitar la consolidación del dominio pleno.

Séptimo. Los demás derechos que nazcan de los pactos y condiciones estipulados á favor del censalista, según los casos (3).

Es de advertir que no se anularán ni rescindirán los contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho, por causa de retracto legal en la venta ó derecho de tanteo en la enfiteusis (4).

b. *Respecto del censatario*, son sus *derechos*:

Primero. Disfrutar libremente de la cosa enfiteútica; pues le pertenecen en ella el dominio útil, por el cual hace suyos los frutos, tanto ordinarios como extraordinarios, incluso el derecho de cazar (5), ex-

(1) Proscritos como lo están, y en completo desuso y descrédito, los que para fines industriales establecían las leyes del tit. 13, lib. x, Nov. Rec.

(2) Dando lugar á las especies, que se llaman retracto gentilicio, de comuneros, del dominio útil ó superficiario y convencional, cuyas reglas estudiamos al tratar de la compra-venta, núms. 43 á 62, letra f del 77, todos del Cap. XX, Tom. IV.

(3) Cuyo desenvolvimiento corresponde al aspecto de *contrato*, que el censo ordinariamente tiene.

(4) Núm. 2.º, art. 38, L. Hip.

(5) Art. 14, L. de 10 de Enero de 1879, consignado en la regla 6.ª, letra a, núm. 8, Capítulo VIII de este Tomo.

tendiendo su dominio útil á los aumentos que la cosa tenga por aluvión ó fuerza del río (1).

Segundo. Disponer de la finca vendiéndola, donándola ó por cualquier medio de enajenación, sin perjuicio de los derechos de laudemio, tanteo y retracto del censalista (2).

Tercero. Hipotecarla (3), imponer sobre ella servidumbre ó gravamen, arrendarla libremente y otorgarla en usufructo sin necesidad de aviso al dueño (4).

Cuarto. Reclamar del dueño directo ó censalista el reintegro del importe de las mejoras hechas, con ó sin su aprobación, en la finca enfiteútica cuando, siendo la enfiteusis temporal, haya de consolidarse el dominio pleno en aquél, finado su plazo.

Quinto. El derecho de *tanteo* para los casos en que se intente la enajenación del dominio directo, y en términos recíprocos á los del derecho de igual clase concedido al censalista, excepto la aplicación al comiso que éste tiene, cuando no se le dé conocimiento de la venta; pues si bien las leyes de Partida sólo establecen el tanteo á favor del censalista, una ley recopilada (5) lo declara á favor del censatario en iguales condiciones, y aunque dictada para las ventas de las casas de Madrid, por ser idéntica la doctrina, cabe atribuirle sin violencia un sentido de aplicación general.

Sexto. El derecho de *retracto*, pero no por el título de censatario ó enfiteuta, sino por el de señor del dominio útil, en los términos expresados al tratar del disfrute de igual derecho por el censalista.

Séptimo. Los demás que nazcan de los pactos estipulados en la constitución del censo.

Octavo. Como peculiar del censatario, el derecho de *redención*, que puede ejercitar por *terceras partes* á su exclusiva voluntad, y que se ha de hacer en dinero ó como concierten entre sí los interesados, entregándose al dueño el capital redimido ó dejándolo á su libre disposición (6).

c. *Obligaciones del censalista y del censatario.*— Son las recípro-

(1) LL. 3.ª, tit. 14, Part. I; 28, tit. 8.º, Part. V. Respecto del nacimiento de isla, la accesión se verificaba á favor del señor directo, según la L. 37, tit. 28, Part. III, como notamos en la pág. 19, Cap. V de este Tomo.

(2) L. 29, tit. 8.º, Part. V.

(3) Núms. 2.º, art. 106, y 5.º, art. 107 de la L. Hip.

(4) L. 19, tit. 8.º, Part. V. Gregorio López, en la glosa 3.ª de esta ley, cree que puede permutarse la finca enfiteútica por el censatario sin aviso al censalista, por ser imposible en este caso el derecho de tanteo; pero lo prudente será cumplir esa formalidad para evitar todo riesgo de comiso.

(5) Regla 11.ª de la L. 12, tit. 15, lib. x, Nov. Rec.

(6) Art. 9.º, L. de 3 de Mayo de 1823, restablecida por la de 2 de Febrero de 1837.

cas de sus respectivos derechos que se acaban de exponer. Por eso es imputable al censatario el estado de improducción á que venga la finca por su culpa (1).

11. Los elementos *personales* del censo enfiteútico, ó capacidad de las personas para constituirlo, se determina por la regla general sentada al tratar del dominio y otros derechos reales.

12. Los elementos *reales* del mismo, ó aptitud en las cosas para ser su objeto, se establece teniendo en cuenta las cualidades de cosa *particular, inmueble, productiva y propia* del censalista, ya sea rústica, ya urbana. En un principio la enfiteusis sólo se utilizó, según se ha dicho, para los terrenos incultos (2).

13. Los elementos *formales* pueden reducirse al principio legal de ser indispensable, para la *constitución* del censo enfiteútico, la escritura pública so pena de nulidad (3), y su especie más frecuente un contrato. No así para su *prueba*, para la que son eficaces los diversos medios del Derecho, según repetidamente tiene declarado la jurisprudencia del Tribunal Supremo (4).

Como el censo es un derecho constituido *en cosa inmueble*, para que pueda perjudicar á tercero es preciso que conste inscrito en el Registro de la Propiedad (5).

La enfiteusis puede constituirse perpetua y temporalmente; pero, en todo caso, viene sujeta al principio de redención á voluntad del enfiteuta.

(1) El censatario satisfará las contribuciones que se impongan á la finca, pero descontará al censalista el tanto por ciento que le corresponda satisfacer y que aquél haya pagado por su cuenta. (Núm. 16, Real decreto de 23 de Mayo de 1845.)

Esta doctrina no es exclusiva del censo enfiteútico, sino aplicable á todas sus especies.

(2) LL. 3.^a, tít. 14, Part. I; 22, tít. 15, lib. X, Nov. Rec.

(3) LL. 3.^a, tít. 14, Part. I, y 28, tít. 8.^o, Part. V. Hay, sin embargo, escritores que sostienen que no es necesario sea pública la escritura en que se ha de consignar el censo, aunque éste sea enfiteútico. Véase J. GIL, *De los censos*, obra cit., pág. 230.

La Instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos á Registro, de 9 de Noviembre de 1874, ha fijado algunas importantes reglas para el otorgamiento de las escrituras de constitución de censo. Son las siguientes:

1.^a Se ha de determinar en la escritura la cantidad líquida de que ha de responder la finca (art. 21).

2.^a Cuando las fincas sobre que el censo gravite sean varias, se señalará en la escritura la parte de capital y réditos de que ha de responder cada una (art. 22).

3.^a En estas escrituras se suprimirá la cláusula usada antiguamente por algunos Notarios, de quedar obligados al pago de los réditos, además de los bienes especialmente acensuados, todos los demás que poseyera el imponente (párr. 1.^o, art. 24).

4.^a En dichas escrituras no se omitirá, por ningún motivo, la expresión del valor que los otorgantes dieren á la finca gravada, y el de las cargas anteriores que la misma tuviese (párr. 2.^o, art. 24 cit.).

(4) Que anotamos al final de este Art.

(5) Arts. 2.^o, 23 y 25, L. Hip.

Se extingue el censo enfiteútico, no sólo por las causas generales á toda relación jurídica, á todo derecho real y á todos los censos, sino también por las *especiales* siguientes:

1.^a La *destrucción casual* de la finca que la reduzca á menos de la *octava parte*, pues si subsiste ésta vendrá obligado el censatario, según la ley (1), á pagar la pensión anual; y si por dolo, culpa ó voluntad del censatario se extingue ó reduce la finca censada, le será imputable, verificándose la reparación en la forma que decimos más adelante al ocuparnos de las doctrinas comunes á todos los censos.

2.^a La *consolidación* del dominio pleno ó reunión de los dos, *directo y útil*, en una persona.

3.^a La *terminación del plazo* por el cual fué creado el derecho si la enfiteusis fuese temporal. En nuestras leyes no encontramos que se fije un *mínimum* para la duración de este derecho; las leyes de Partida (2) tan sólo dicen: «*para siempre ó para cierto tiempo; para en toda su vida de aquel que la recibe ó de sus herederos, ó segund se aviene.*» No faltan, sin embargo, jurisprudencias antiguas y modernas (3) que sostengan que la enfiteusis temporal ha de ser, por lo menos, de diez años.

4.^a El *comiso*, cuando procede, según hemos explicado (4).

14. Se refiere la *efectividad* del censo enfiteútico á las *acciones* que produce esta relación jurídica, para la defensa judicial de los derechos que forman su contenido.

Corresponden al *censalista* ó señor directo: 1.^o La *acción enfiteuticaria directa*, contra el primer censatario, con quien celebró el contrato enfiteútico, para exigir el pago del canon y demás prestaciones censales. 2.^o La *acción reivindicatoria* de su dominio directo contra cualquier usurpador. 3.^o La *acción real innominada de censo*, contra otro censatario posterior al que celebró el contrato, para reclamar el pago del canon y demás prestaciones censales, así como para obtener el reconocimiento de su derecho de censo. 4.^o El *interdicto de adquirir*, en caso de sucesión hereditaria del censo, pero no los otros interdictos cuyo ejercicio compete al censatario, siendo de su responsabilidad los perjuicios que se causen por no deducirlos. Y 5.^o En su calidad de señor del dominio directo, la acción rescisoria de *retracto*, contra el comprador de la finca, mas no contra el tercero, que haya inscrito su derecho.

Competen al *enfiteuta* ó señor del dominio útil: 1.^o La acción rei-

(1) 28, tít. 8.^o, Part. V.

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

(3) Molina y Escriche, entre otros.

(4) LL. 3.^a, tít. 14, Part. I; 28, tít. 8.^o, Part. V.

vindicatoria *utilis* contra cualquier detentador. 2.º Los *interdictos*. 3.º La acción *enfiteuticaria contraria*, contra el constituyente del censo (1). 4.º La acción de *tanteo* en los casos en que le corresponde este derecho contra el censalista. 5.º La rescisoria de *retracto*, por su calidad de señor del dominio útil, en los términos antes expresados.

§ 3.º

Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho de CENSO RESERVATIVO.

15. El censo reservativo es un *derecho real constituido sobre inmuebles fructíferos afectos al pago de una pensión anual, con cargo á sus frutos, por la transmisión del dominio pleno de dichos inmuebles* (2).

16. Toma el nombre de *reservativo*, porque es una verdadera enajenación del dominio útil y directo de la finca censada, *reservándose* en cambio el transmitente la percepción del canon, que habrá de deducirse de los frutos de la finca y garantizarse su pago con ella.

17. Se le atribuye un origen más remoto que al enfitéutico (3), pues se dice practicado entre los egipcios en tiempo de Faraón, en cuyo nombre José, hijo de Jacob, les cedió varios terrenos con la *reserva* de percibir el cedente la quinta parte de los frutos. La organización feudal de los tiempos medios favoreció considerablemente su desarrollo.

18. La utilidad de este censo es muy controvertible: es un medio de adquirir la propiedad en virtud de pequeños desembolsos por personas que, de otra manera, tal vez no la conseguirían, y con la ventaja de que la pensión produzca tan sólo un quebranto, más ó menos insignificante, en los frutos. Sin embargo, le son aplicables todas las reflexiones que en los órdenes jurídico, económico y moral hacen el proceso de los censos, si bien, de todas sus especies, es el más aceptable.

19. Hay más diferencias que analogías entre estas dos formas del gravamen censal. Como en todos los censos, en el reservativo lo esencial consiste en la percepción de un canon; procede, como el enfitéutico, de una enajenación, mediante la cual el dueño se convierte en censalista; pero en este último no transmite más que el dominio *útil*, y en el reservativo el *pleno*, pudiendo, por tanto, el censatario, como verdadero dueño, enajenar la finca y realizar todos los derechos domi-

(1) La doctrina de ambas acciones, enfiteuticarias directa y contraria, corresponde al aspecto de *contrato* de censo y no al de *derecho real* constituido, que aquí estudiamos.

(2) LL. del tit. 15, lib. x, Nov. Rec.

(3) Génesis, cap. XLVII.

nicales, sin necesidad de requerir al censalista, sin derechos de tanteo, de retracto, ni de laudemio por parte de éste, y, generalmente, sin comiso, á no mediar en la constitución del censo pacto ó cláusula que lo establezca.

20. El *contenido* de esta relación jurídica no puede ser menos complicado. El censalista tiene el derecho, además de los que le atribuyen los pactos estipulados, á exigir la pensión y el de preferencia ó prelación sobre otros acreedores en caso de concurso, siempre que el título esté inscrito en el Registro de la Propiedad; así como el de comiso, si se hubiese pactado, por vía de pena para el caso de no pagarse la pensión (1). Sus obligaciones son las de todo vendedor.

Como este censo es menos oneroso para el censatario, la pensión puede y suele ser mayor que en el enfitéutico, y su *máximum*, si no se le impuso algún gravamen extraordinario por pacto especial, fué generalmente el 3 por 100, con arreglo á las leyes (2), si las partes no hubiesen convenido nada en contrario.

Dividida la opinión de los comentaristas acerca de la inteligencia y aplicación de la ley 68 de Toro (3) sobre la eficacia del pacto de comiso (4), suscitáronse dudas, que después no fueron lícitas de ningún modo, toda vez que la jurisprudencia resolvió (5) que aquélla es aplicable sólo al censo reservativo, pero no al enfitéutico ni consignativo. No lo es al enfitéutico, porque no necesita pacto para su existencia un derecho que, como el de comiso, forma parte de la naturaleza de este censo por declaración expresa de las leyes (6). Menos lo es al consignativo si se atiende al texto de la ley 68 de Toro, que dice: «Si alguno pusiese sobre *su heredad* algún censo, con condición que si no se pagare á ciertos plazos, que caya la heredad en comiso», pues estas palabras «*su heredad*» sólo pueden referirse al reservativo, por la sencilla razón que de lo que no ha salido de uno no puede volver á él; y sabido es que la finca, en el censo consignativo, nunca puede decirse «*su heredad*» respecto del censalista. Tampoco cabe dar esa extensión á la ley de Toro, teniendo en cuenta lo odioso, abusivo y enorme del comiso, sobre todo aplicado á este caso en que el censalista, mediante la entrega de una cantidad muy inferior ordinariamente al valor de la finca acensuada, iba á hacerse dueño de ella, contrariando

(1) L. 1.ª, tit. 15, lib. x, Nov. Rec.

(2) 8.ª y 9.ª, tit. 15, lib. x, Nov. Rec.

(3) 1.ª, tit. 15, lib. x, Nov. Rec.

(4) Gutiérrez, Covarrubias y Llamas la suponían dictada para el censo consignativo; Molina, Avendaño y Sala, para el reservativo, y Acevedo, para el enfitéutico.

(5) Según expresa la que anotamos al final de este Art.

(6) 3.ª, tit. 14, Part. I; 28, tit. 8.º, Part. V.

con esto la índole de esa especie de censo, que es facilitar al propietario la adquisición de capitales, con menos vejaciones, sacrificios y peligros para su propiedad, y sin embargo, con las suficientes garantías para el capitalista.

Lo expuesto anteriormente (1) sobre los efectos del comiso puede aplicarse también cuando, por virtud del pacto, aquél tiene lugar en el censo *reservativo*. Sin embargo, en este caso pudiera ofrecerse otra solución que se halla amparada en el sentido general de la ley, tanto sustantiva civil, como hipotecaria. Tiene por base esta solución el fundamental principio en legislación hipotecaria que, á partir de la regla del art. 36 de la ley, por la cual se declara que «las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme á lo prevenido en esta ley», hace caso de expresa y preferente *excepción* el núm. 5.º del art. 37, según el cual «se exceptúan de la regla contenida en el artículo anterior las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen á causas que consten *explícitamente* en el Registro». La influencia de este principio capital de la legislación hipotecaria, en el caso de declaración judicial del comiso en los censos reservativos, es evidente si se observa que en esta clase de censos, cuando en ellos se pacta expresamente el comiso, se produce tan sólo á favor del censatario un dominio de la clase de los *revocables*, llegada que sea la hipótesis de aquél, cuyas consecuencias estrictamente jurídicas y legales no son ni pueden ser otras que las de la *resolución* del derecho del censatario, y por ende de todas las situaciones jurídicas que, á nombre del que antes tuvo, hubiera podido constituir, crear ó reconocer en las fincas censadas á favor de una ú otras personas, por cualquier título de derecho, y su cancelación se impondría siempre por el incontrovertible principio, *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*; cuya declaración no más es la que hace el citado núm. 1.º del art. 37 de la ley Hipotecaria, salvando el aspecto *formal* y de fines especiales del Registro, que es á lo que responde la exigencia de que las acciones rescisorias y resolutorias de que se trata, deban su origen á causas que consten *explícitamente* en el mismo.

Y adviértase que el adverbio de modo *explícitamente* que la ley emplea, no puede ni debe ser entendido, á no vulnerarse aquellos principios y darle una inteligencia extensiva por todo extremo reprochable, como representativo de la necesidad legal de que en el Registro se anticipen los desarrollos de hecho y de supuesto que de la aplicación de aquellas causas resolutorias puedan después surgir por virtud de

(1) Cuarto del núm. 10 de este Cap.

transacciones y relaciones jurídicas posteriores, sino tan sólo el principio y el origen, el motivo de Derecho, la causa resolutoria, en suma, á nombre de la cual deban invalidarse todos los derechos que posteriormente acreditara el Registro á nombre de otras personas en las fincas de que se trata, sin más que la natural aplicación y efecto rescisorio ó resolutorio de aquella *causa* ú *origen*, consignada á su tiempo en el Registro.

Esta es la interpretación meramente *declarativa* del texto legal que rige el adverbio *explícitamente*, con una redacción tan expresiva y tan clara, como la de referir la necesidad de que consten á las causas, no á los efectos; y lo que es más, á dichas causas en relación con su *origen*; es decir, que lo que ha de constar en el Registro, para hacer una aplicación pertinente del núm. 1.º del art. 37 citado, no son las previsiones singulares de hechos y de transacciones realizadas sobre una finca por quien tenga un derecho limitado á virtud de acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen á causa que consten *explícitamente* en el Registro, sino *única y exclusivamente* la *causa primera, general, total é indeterminada*, en relación á aquéllas, en nombre de la cual, y por consecuencia de este *origen*, puedan invocarse *después*, cualquiera que sea el número y calidad de las hipótesis surgidas para su aplicación, aquellas acciones resolutorias y rescisorias que hayan de invalidar las creaciones que hubieran podido hacerse en el Registro por haber llegado el caso de hacerse pertinente y renacer la eficacia de aplicación de la *causa* hecha constar *explícitamente* en el mismo, *origen* de las acciones rescisorias y resolutorias de que se trate.

Ya hemos dicho que en los censos reservativos en que se pacta el comiso, la situación del censatario no es otra que la de un dueño con dominio *revocable*, cuya revocación pende sólo de que llegue la hipótesis de aquel pacto, cuya existencia no puede menos de constar *explícitamente* en el Registro, al que ha de trascender al inscribirse la constitución del censo; así es que, dada esta situación jurídica del censatario, sería, más que violento, absurdo suponer que *puede dar lo que no tiene*, ni menos tampoco bajo el punto de vista meramente *formal* del Registro, una vez que en él debe constar la *causa* á que puede deber su origen una acción resolutoria ulterior, cual es el indicado *pacto de comiso*.

Respecto del censatario, sus *derechos* son los de todo dueño y el de promover la redención del censo; y en cuanto á sus *obligaciones*, las recíprocas de los derechos del censalista, tales como pagar la pensión, conservar en buen estado la finca, etc.

21. En orden á los *elementos personales* ó capacidad de las perso-