

canza á los que la contrajeron, sino á cuantos sean poseedores de los bienes afectos al pago de la pensión si se hubiese hecho extensiva á todos, como sucesores ó causa-habientes del censalista (1).

Liquidadas en la sentencia las pensiones de un censo á razón del 3 por 100 del capital impuesto, á tenor de la Pragmática de 1705, se observa puntualmente esta disposición legal y no se infringen las leyes 3.^a, 8.^a, 12 y 13, tit. 14, lib. x de la Nov. Rec. (2).

Con arreglo á la buena doctrina y á lo que el Tribunal Supremo tiene declarado, sea cualquiera el nombre que en la demanda se dé á la acción ejecutada, merece la calificación de *personal* la que se utiliza contra el poseedor de la finca afecta á un censo constituido en escritura, con objeto de reclamar réditos vencidos é intereses de demora (3).

Habiéndose fijado en la escritura de constitución de un censo que los censatarios se obligaban á pagar al censalista en su propia casa los réditos del censo, el Juez de dicho lugar es el competente en primer término, según lo dispuesto en el art. 62 de la ley de Enjuiciamiento civil, fuera de los casos de sumisión expresa ó tácita, para conocer de las reclamaciones á que diere lugar el cobro de dichos créditos (4).

No infringe las leyes 1.^a, tit. 1.^o, lib. x de la Nov. Rec., y 42 y 43, tit. 2.^o, Part. III, la sentencia que condena al censatario al pago de las pensiones vencidas y debidas según la escritura de constitución del censo (5).

Para los efectos del ejercicio de la acción dirigida á obtener el pago de pensiones de un censo propio de una capellanía, es justificación bastante la del nombramiento del actor como capellán, hecho por los que ostentan el carácter de patronos de la fundación dotada con el mencionado censo, y la de la colación é institución canónica que le hubiese conferido el Gobernador eclesiástico de la diócesis (6).

Las infracciones referentes á la personalidad del capellán y de los patronos y á la naturaleza de la capellanía, sólo podrían ser incoadas por quien pretendiera algún mejor derecho al disfrute de la capellanía ó al de sus bienes en concepto de libres; pero no por el que no invoque un título de esta clase y sólo tiene el carácter de deudor como dueño de la finca gravada por otro título independiente del origen del gravamen (7).

a) *Reconocimiento del censo.*—La sentencia que absuelve de una demanda de reconocimiento, infringe la ley 1.^a, tit. 1.^o, lib. x de la Novísima (8).

Equivale á un reconocimiento implícito del censo la obligación que contrae un comprador de pagar al vendedor los réditos de un capital censal, de que la finca responderá subsidiariamente (9).

- (1) Sent. 13 Abril 1891.
- (2) Sent. 30 Noviembre 1891.
- (3) Sent. 11 Octubre 1892.
- (4) Sent. 5 Junio 1893.
- (5) Sent. 3 Mayo 1897.
- (6) Sent. 11 Junio 1898.
- (7) *Idem id.*
- (8) Sent. 2 Diciembre 1858.
- (9) Sent. 31 Diciembre 1868.

b) *Dimisión.*—Si bien es doctrina legal inconcusa que el censo impuesto sobre una finca se extingue dimitiéndola, esta dimisión ha de hacerse en favor del censalista (1).

No es aplicable á la cuestión de hecho de si se ha verificado ó no el abandono por el censatario de las fincas hipotecadas á la seguridad de un censo, la doctrina legal de que el censatario se libra del gravamen del censo y de toda obligación dimitiendo la cosa censada (2).

La doctrina generalmente recibida sobre la eficacia de la dimisión de los censos no tiene lugar cuando dicha dimisión no es la espontánea que con pleno conocimiento de la causa hace el censuario, y que el Derecho reconoce como uno de los medios legítimos para la extinción del censo (3).

c) *Redención.*—Con arreglo á las leyes desamortizadoras, queda libre del censo la finca desamortizada tan pronto como los compradores entregan á la Hacienda el importe de la redención, sin que el poseedor de dicho censo pueda ya reclamar del comprador el pago de la prestación del mismo (4).

El traspaso de un censo no significa redención absoluta y extinción del mismo, porque esto no puede verificarse sin la intervención y mutuo acuerdo del censalista y del censatario (5).

La indemnización por redención de un censo debe ser completa, según las leyes 32 y 36, tit. 5.^o, Part. V, es decir, que debe ser comprensiva del capital y de los intereses vencidos y no satisfechos (6).

Es doctrina legal, sancionada por la jurisprudencia de los Tribunales, que el censalista carece de derecho para reclamar del censatario el capital impuesto en la finca acensuada, ni para compelerle á su redención, aun por falta de cumplimiento en el pago de pensiones (7).

Las leyes de 1.^o de Mayo de 1855, 27 de Febrero de 1856 y 11 de Marzo de 1859, al autorizar la redención de los censos pertenecientes al Estado, con los beneficios que por ellas dispensaban á los censatarios, fijaron los términos dentro de los que debían éstos solicitarla (8).

Aunque por la ley de 1.^o de Mayo de 1855 no se especificó que habiendo copartícipes en la propiedad afecta al pago de los réditos de un censo pudiera uno sólo, á falta de otros que igualmente lo solicitasen, redimir todo el capital, quedando subrogado en lugar de la Hacienda, sin embargo, ésta fué la inteligencia que á dicha ley se dió, y ésta la aplicación que de ella se hizo; inteligencia y aplicación confirmadas por la ley de 1856, toda vez que en ella se hace supuesto de dicha facultad y se la describe y califica como legítima (9).

En la ley de 1856 fué donde por primera vez se concedió á los copartícipes

- (1) Sent. 6 Abril 1866.
- (2) Sent. 30 Junio 1863.
- (3) Sent. 29 Diciembre 1864.
- (4) Sent. 21 Diciembre 1869.
- (5) Sent. 3 Febrero 1871.
- (6) Sent. 18 Abril 1863.
- (7) Sent. 11 Noviembre 1864.
- (8) Sent. 15 Junio 1868.
- (9) Sent. 29 Octubre 1864.

en la propiedad afecta al pago de los réditos de un censo el que pudiese cada cual redimir la parte de capital, disposición que se hizo extensiva por el art. 6.º al caso en que algún partícipe hubiere redimido en totalidad el censo; con arreglo á las prescripciones de la ley de 1.º de Mayo y sus aclaraciones; pero con la circunstancia de que en tal caso el aspirante á esta redención parcial había de contribuir con la prorrata que le toque dentro del término concedido para la redención de esta ley (1).

Siendo nulo en su origen el título de pertenencia en que el comprador fundase su derecho, no sería obstáculo para declarar esa nulidad, con sus naturales consecuencias, la circunstancia de haber sido redimido el censo; pues siendo éste desconocido para la Hacienda, bastaba para obtener su expedita redención la mera declaración del interesado, sin otra responsabilidad para el Estado que la de tener que devolver, si aquélla se invalidase por cualquier causa, las cantidades que hubiere percibido, con arreglo todo á los arts. 6.º y 14 de la ley de 11 de Julio de 1878 y á lo dispuesto en la Real orden de 26 de dicho mes y año (2).

La redención de censos sobre bienes afectos á cargas de carácter puramente eclesiástico no se rige por las leyes desvinculadoras de 1855 y 1856, ni por el Convenio-ley de 4 de Abril de 1860, sino que está sujeta al Convenio-ley de 24 de Junio de 1867, que es la legislación vigente en la materia, y por cuyo art. 8.º se confiere la redención de cargas eclesiásticas á la exclusiva competencia del Diocesano (3).

Los vicios de que adolezca la constitución del censo afectan también necesariamente á la validez de su redención, y no estimándolo así la Sala sentenciadora infringe los arts. 6.º y 14 de la ley de 11 de Julio de 1878, la Real orden de 26 de los mismos mes y año, cuyos preceptos confirma el Real decreto de 5 de Junio de 1886, el art. 80 de la ley Municipal de 20 de Agosto de 1870, la Real orden de 19 de Octubre de 1872 y la ley de 1.º de Mayo de 1855 (4).

No se infringe la ley de 11 de Julio de 1878 al estimar la nulidad de la transmisión de un censo realizada por el Estado, aun cuando éste lo haya efectuado con arreglo á las prescripciones de dicha ley, porque el párrafo final de su art. 7.º reserva á los particulares perjudicados por esos actos el ejercicio de cuantas acciones y derechos se crean asistidos y por ser incontrovertible que el hecho de venderse una cosa ajena no da al comprador, ni menos al vendedor, derecho alguno eficaz en perjuicio de tercero (5).

d) *Prescripción*.—La acción mixta hipotecaria y real producida por el contrato enfiteútico no puede tener eficacia cuando pasan treinta años sin hacerse uso de ella, conforme á lo que dispone la ley 63 de Toro, ó sea la 5.ª, tit. 8.º, lib. xi de la Nov. Rec. (6).

Además de ser jurisprudencia reconocida por el Tribunal Supremo que son

- (1) Sent. 29 Octubre 1864.
 (2) Sent. 31 Diciembre 1889.
 (3) Sent. 18 Enero 1894.
 (4) Sent. 31 Diciembre 1889.
 (5) Sent. 1.º Octubre 1892.
 (6) Sent. 4 Julio 1870.

prescriptibles los censos, aparece que no se ejecutó acto alguno que interrumpiera el término de treinta años que puso fin al derecho que pudiera asistirle (1).

La sentencia denegatoria de la cancelación de una inscripción censal no infringe la ley 63 de Toro, ó sea la 5.ª, tit. 8.º, lib. xi de la Nov. Rec., si no se funda en ser imprescriptible el censo origen del pleito, ni en que para prescribirlo se necesite más de treinta años, sino en haberse interrumpido la prescripción (2).

e) *Liberación*.—Si, según asegura el mismo interesado y se confirma por el Registrador de la propiedad en el hecho de haber publicado la pretensión de liberación, el censo que se trata de liberar existe especialmente sobre una determinada casa, y consta con la misma especificación la persona jurídica á quien debe pagarse hoy la pensión, no puede establecerse que sea gravamen en favor de la persona desconocida, ó hipoteca legal que afecta á una colectividad de bienes, que son los casos marcados en la ley Hipotecaria para que pueda tener lugar la liberación. De no entenderse así el art. 365 de la ley Hipotecaria, en combinación con otros de la misma ley, autorizándose la liberación de gravámenes sobre fincas conocidas y determinadas en los asientos del Registro, equivaldría á la cancelación, sin hacerla por los medios establecidos en la ley, únicos que pueden utilizarse, teniendo además el medio de la redención determinada en la legislación especial vigente, y que, no entendiéndolo de la manera dicha, la Sala sentenciadora infringe el art. 365 de la ley Hipotecaria (3).

ART. II.

CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º

Texto.

51. CONCEPTO Y ESPECIES DEL DERECHO REAL DE CENSO.

Art. 1.604. Se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon ó rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, ó del dominio pleno ó menos pleno que se transmite de los mismos bienes.

Art. 1.605. Es enfiteútico el censo cuando una persona cede á otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho á percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio.

Art. 1.654. Queda suprimido para lo sucesivo el contrato de *subenfiteusis*.

Art. 1.606. Es consignativo el censo cuando el censatario impone sobre un

- (1) Sent. 23 Junio 1886.
 (2) Sent. 12 Octubre 1891.
 (3) Sent. 15 Enero 1880.

inmueble de su propiedad el gravamen del canon ó pensión que se obliga á pagar al censalista por el capital que de éste recibe en dinero.

Art. 1.607. Es reservativo el censo cuando una persona cede á otra el pleno dominio de un inmueble, reservándose el derecho á percibir sobre el mismo inmueble una pensión anual que deba pagar el censatario.

A. Disposiciones especiales respecto de cada clase de censo en particular.

52. CONTENIDO DEL CENSO ENFITÉUTICO.

a. Derechos del censalista.

1.º Canon ó pensión.

Art. 1.630. Cuando la pensión consista en una cantidad determinada de frutos, se fijarán en el contrato su especie y calidad.

Si consiste en una parte alicuota de los que produzca la finca, á falta de pacto expreso sobre la intervención que haya de tener el dueño directo, deberá el enfiteuta darle aviso previo, ó á su representante, del día en que se proponga comenzar la recolección de cada clase de frutos, á fin de que pueda por sí mismo, ó por medio de su representante, presenciar todas las operaciones hasta percibir la parte que le corresponda.

Dado el aviso, el enfiteuta podrá levantar la cosecha aunque no concurra el dueño directo ni su representante ó interventor.

2.º Laudemio.

Art. 1.644. En las enajenaciones á título oneroso de fincas enfiteúaticas, sólo se pagará laudemio al dueño directo cuando se haya estipulado expresamente en el contrato de enfiteusis.

Si al pactarlo no se hubiera señalado cantidad fija, ésta consistirá en el 2 por 100 del precio de la enajenación.

Art. 1.645. La obligación de pagar el laudemio corresponde al adquirente, salvo pacto en contrario.

Art. 1.646. Cuando el enfiteuta hubiese obtenido del dueño directo licencia para la enajenación ó le hubiese dado el aviso previo que previene el art. 1.637, no podrá el dueño directo reclamar, en su caso, el pago del laudemio sino dentro del año siguiente al día en que se inscriba la escritura en el Registro de la Propiedad. Fuera de dichos casos, esta acción estará sujeta á la prescripción ordinaria.

Art. 1.631, párr. 4.º Cuando, conforme á lo pactado, deba pagarse laudemio, el dueño directo percibirá lo que por este concepto le corresponda sólo de la parte del precio (1) que pertenezca al enfiteuta.

3.º Reconocimiento.

Art. 1.647. Cada veintinueve años podrá el dueño directo exigir el reco-

(1) Obtenido por la *expropiación forzosa*, que es el supuesto general de este artículo en los párrafos aquí suprimidos, que transcribimos bajo el núm. 54 de este Cap.

nocimiento de su derecho por el que se encuentre en posesión de la finca enfiteúaticas.

Los gastos del reconocimiento serán de cuenta del enfiteuta, sin que pueda exigirse ninguna otra prestación por este concepto.

4.º Comiso.

Art. 1.648. Caerá en comiso la finca, y el dueño directo podrá reclamar su devolución:

1.º Por falta de pago de la pensión durante tres años consecutivos.

2.º Si el enfiteuta no cumple la condición estipulada en el contrato ó deteriora gravemente la finca.

Art. 1.649. En el caso primero del artículo anterior, para que el dueño directo pueda pedir el comiso deberá requerir de pago al enfiteuta judicialmente ó por medio de Notario; y, si no paga dentro de los treinta días siguientes al requerimiento, quedará expedito el derecho de aquél.

Art. 1.650. Podrá el enfiteuta librarse del comiso en todo caso, redimiendo el censo y pagando las pensiones vencidas dentro de los treinta días siguientes al requerimiento de pago ó al emplazamiento de la demanda.

Del mismo derecho podrán hacer uso los acreedores del enfiteuta hasta los treinta días siguientes al en que el dueño directo haya recobrado el pleno dominio.

Art. 1.652. En el caso de comiso, ó en el de rescisión por cualquiera causa del contrato de enfiteusis, el dueño directo deberá abonar las mejoras que hayan aumentado el valor de la finca, siempre que este aumento subsista al tiempo de devolverla.

Si ésta tuviere deterioros por culpa ó negligencia del enfiteuta, serán compensables con las mejoras, y en lo que no basten quedará el enfiteuta obligado personalmente á su pago, y lo mismo al de las pensiones vencidas y no prescritas.

Art. 1.653. Á falta de herederos testamentarios descendientes, ascendientes, cónyuge supérstite y parientes dentro del sexto grado del último enfiteuta, volverá la finca al dueño directo en el estado en que se halle, si no dispuso de ella el enfiteuta en otra forma.

b. Derechos del enfiteuta.

1.º Á los productos de la finca y de sus accesiones, tesoros y minas.

Art. 1.632. El enfiteuta hace suyos los productos de la finca y de sus accesiones.

Tiene los mismos derechos que corresponderían al propietario en los tesoros y minas que se descubran en la finca enfiteúaticas.

2.º De disposición relativamente libre.

Art. 1.633. Puede el enfiteuta disponer del predio enfiteúaticas y de sus accesiones, tanto por actos entre vivos como de última voluntad, dejando á salvo los derechos del dueño directo, y con sujeción á lo que establecen los artículos que siguen.

Art. 1.634. Cuando la pensión consista en una parte alícuota de los frutos de la finca enfiteútica, no podrá imponerse servidumbre ni otra carga que disminuya los productos sin consentimiento expreso del dueño directo.

Art. 1.635. El enfiteuta podrá donar ó permutar libremente la finca, poniéndolo en conocimiento del dueño directo.

3.º De saneamiento.

Art. 1.643. Si el enfiteuta fuere perturbado en su derecho por un tercero que dispute el dominio directo ó la validez de la enfiteusis, no podrá reclamar la correspondiente indemnización del dueño directo si no le cita de evicción, conforme á lo prevenido en el art. 1.481.

c. Derechos comunes al censalista y al enfiteuta.

1.º y 2.º De tanteo y de retracto.

Art. 1.636. Corresponden recíprocamente al dueño directo y al útil el derecho de tanteo y el de retracto, siempre que vendan ó den en pago su respectivo dominio sobre la finca enfiteútica.

Esta disposición no es aplicable á las enajenaciones forzosas por causa de utilidad pública.

Art. 1.637. Para los efectos del artículo anterior, el que trate de enajenar el dominio de una finca enfiteútica deberá avisarlo al otro condueño, declarándole el precio definitivo que se le ofrezca ó en que pretenda enajenar su dominio.

Dentro de los veinte días siguientes al del aviso, podrá el condueño hacer uso del derecho de tanteo pagando el precio indicado. Si no lo verifica, perderá este derecho y podrá llevarse á efecto la enajenación.

Art. 1.638. Cuando el dueño directo, ó el enfiteuta en su caso, no haya hecho uso del derecho de tanteo á que se refiere el artículo anterior, podrá utilizar el de retracto para adquirir la finca por el precio de la enajenación.

En este caso deberá utilizarse el retracto dentro de los nueve días útiles siguientes al del otorgamiento de la escritura de venta. Si ésta se ocultare, se contará dicho término desde la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

Se presume la ocultación cuando no se presenta la escritura en el Registro dentro de los nueve días siguientes al de su otorgamiento.

Independientemente de la presunción, la ocultación puede probarse por los demás medios legales.

Art. 1.639. Si se hubiere realizado la enajenación sin el previo aviso que ordena el art. 1.637, el dueño directo, y en su caso el útil, podrán ejercitar la acción de retracto en todo tiempo hasta que transcurra un año, contado desde que la enajenación se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Art. 1.640. En las ventas judiciales de fincas enfiteúticas, el dueño directo y el útil, en sus casos respectivos, podrán hacer uso del derecho de tanteo dentro del término fijado en los edictos para el remate, pagando el precio que sirva de tipo para la subasta, y del de retracto dentro de los nueve días útiles siguientes al del otorgamiento de la escritura.

En este caso no será necesario el aviso previo que exige el art. 1.637.

Art. 1.641. Cuando sean varias las fincas enajenadas sujetas á un mismo censo, no podrá utilizarse el derecho de tanteo ni el de retracto respecto de unas con exclusión de las otras.

Art. 1.642. Cuando el dominio directo ó el útil pertenezca *pro indiviso* á varias personas, cada una de ellas podrá hacer uso del derecho de retracto con sujeción á las reglas establecidas para el de comuneros, y con preferencia el dueño directo, si se hubiese enajenado parte del dominio útil; ó el enfiteuta, si la enajenación hubiese sido del dominio directo.

53. ELEMENTOS REALES Y FORMALES DEL CENSO ENFITEÚTICO.

Art. 1.628. El censo enfiteútico sólo puede establecerse sobre bienes inmuebles y en escritura pública.

Art. 1.629. Al constituirse el censo enfiteútico se fijará en el contrato, bajo pena de nulidad, el valor de la finca y la pensión anual que haya de satisfacerse.

Art. 1.630, párr. 1.º Cuando la pensión consista en una cantidad determinada de frutos, se fijarán en el contrato su especie y calidad.

54. EXTINCIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CENSO ENFITEÚTICO POR EXPROPIACIÓN TOTAL Ó PARCIAL DE LA FINCA ACENSUADA.

Art. 1.631, párrs. 1.º, 2.º y 3.º En el caso de expropiación forzosa, se estará á lo dispuesto en el párr. 1.º del art. 1.627 cuando sea expropiada toda la finca.

Si sólo lo fuere en parte, se distribuirá el precio de lo expropiado entre el dueño directo y el útil, recibiendo aquél la parte del capital del censo que proporcionalmente corresponda á la parte expropiada, según el valor que se dió á toda la finca al constituirse el censo, ó que haya servido de tipo para la redención, y el resto corresponderá al enfiteuta.

En este caso continuará el censo sobre el resto de la finca, con la correspondiente reducción en el capital y las pensiones, á no ser que el enfiteuta opte por la redención total ó por el abandono á favor del dueño directo.

55. REDENCIÓN DEL CENSO ENFITEÚTICO.

Art. 1.651. La redención del censo enfiteútico consistirá en la entrega en metálico, y de una vez, al dueño directo del capital que se hubiese fijado como valor de la finca al tiempo de constituirse el censo, sin que pueda exigirse ninguna otra prestación, á menos que haya sido estipulada.

56. FOROS Y OTROS GRAVÁMENES ANÁLOGOS AL DE ENFITEUSIS.

Base 26.ª de la Ley de 11 de Mayo de 1888, párrafo penúltimo. Una ley especial desarrollará el principio de la reunión de los dominios en los foros, subforos, derechos de superficie y cualesquiera otros gravámenes semejantes, constituidos sobre la propiedad inmueble.

Art. 1.655. Los foros y cualesquiera otros gravámenes de naturaleza análoga que se establezcan desde la promulgación de este Código, cuando sean por tiempo indefinido, se regirán por las disposiciones establecidas para el censo enfiteútico en la Sección que precede.

Si fueren temporales ó por tiempo ilimitado, se estimarán como arrendamientos y se regirán por las disposiciones relativas á este contrato.

57. CENSO Á PRIMERAS CEPAS.

Art. 1.656. El contrato en cuya virtud el dueño del suelo cede su uso para plantar viñas por el tiempo que vivieren las primeras cepas, pagándole el cesionario una renta ó pensión anual en frutos ó en dinero, se regirá por las reglas siguientes:

1.^a Se tendrá por extinguido á los cincuenta años de la concesión cuando en ésta no se hubiese fijado expresamente otro plazo.

2.^a También quedará extinguido por muerte de las primeras cepas ó por quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas.

3.^a El cesionario ó colono puede hacer renuevos y mugrones durante el tiempo del contrato.

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

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

6.^a En las enajenaciones á título oneroso, el cedente y el cesionario tendrán recíprocamente los derechos de tanteo y de retracto, conforme á lo prevenido para la enfiteusis, y con la obligación de darse el aviso previo que se ordena en el art. 1.637.

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

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

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

9.^a El cedente podrá hacer uso de la acción de desahucio por cumplimiento del término del contrato.

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

58. CENSO CONSIGNATIVO.

1.º Pensión.

Art. 1.657. Cuando se pacte el pago en frutos de la pensión del censo consignativo, deberá fijarse la especie, cantidad y calidad de los mismos, sin que pueda consistir en una parte alicuota de los que produzca la finca acensuada.

2.º Redención.

Art. 1.658. La redención del censo consignativo consistirá en la devolución al censalista, de una vez y en metálico, del capital que hubiese entregado para constituir el censo.

Art. 1.659. Cuando se proceda por acción real contra la finca acensuada para el pago de pensiones, si lo que reste del valor de la misma no fuere suficiente para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más del mismo, podrá el censalista obligar al censatario á que, á su elección, redima el censo ó complete la garantía, ó abandone el resto de la finca á favor de aquél.

Art. 1.660. También podrá el censalista hacer uso del derecho establecido en el artículo anterior en los demás casos en que el valor de la finca sea insuficiente para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más, si concurre alguna de las circunstancias siguientes:

1.^a Que haya disminuído el valor de la finca por culpa ó negligencia del censatario.

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

2.^a Que haya dejado de pagar la pensión por dos años consecutivos.

3.^a Que el censatario haya sido declarado en quiebra, concurso ó insolvencia.

59. CENSO RESERVATIVO.

1.º Pensión.

Art. 1.663. La disposición del art. 1.657 es aplicable al censo reservativo.

2.º Elementos formales.

Art. 1.661. No puede constituirse válidamente el censo reservativo sin que preceda la valoración de la finca por estimación conforme de las partes ó por justiprecio de peritos.

3.º Redención.

Art. 1.662. La redención de este censo se verificará entregando el censatario al censalista, de una vez y en metálico, el capital que se hubiere fijado conforme al artículo anterior.

Art. 1.664. En los casos previstos en los arts. 1.659 y 1.660, el deudor del censo reservativo sólo podrá ser obligado á redimir el censo ó á que abandone la finca á favor del censalista.

B. Disposiciones comunes á todos los censos.

60. DIVERSAS MATERIAS Á QUE SE REFIEREN.

1.º Pensión ó canon.

Art. 1.613. La pensión ó canon de los censos se determinará por las partes al otorgar el contrato.

Podrá consistir en dinero ó frutos.

Art. 1.614. Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos; y, á falta de convenio, si consisten en dinero, por años vencidos á contar desde la fecha del contrato; y si en frutos, al fin de la respectiva recolección.

Art. 1.615. Si no se hubiere designado en el contrato el lugar en que hayan